

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ,

MERKEZEFENDİ MAHALLESİ

490-491 PAFTA 2903 ADA 46 PARSEL,
2905 ADA 8, 11 VE 12 PARSELLER

08.10.2013
2013/400-117



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
RAPORUN KAPSAMI.....	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	8
3.6. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	10
3.7. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	10
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	11
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	13
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	17
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	17
5.2. EKONOMİK VERİLER	17
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	19
5.4. BÖLGE VERİLERİ.....	22
5.4.1. İSTANBUL İLİ	22
5.4.2. ZEYTİNBURNU İLÇESİ.....	25
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	27
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	27
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	29
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	29
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	41
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	41
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	41
8.4. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	42
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	42
10. EKLER	43

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta, 2903 Ada, 46 parsel ve 2905 Ada, 8, 11 ve 12 parsellerde kayıtlı Tarla niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi çalışması	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.02.2013	
DEĞERLEME TARİHİ	: 04.10.2013	
RAPORUN TARİHİ	: 08.10.2013	
RAPOR NUMARASI	: 2013_400_117	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 20.02. 2013 tarihinde 13_400_08 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Y.Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402394	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tefrik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniigd.com.tr E-mail: info@harmoniigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 10-11 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Değerleme raporu; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta, 2903 Ada, 46 parsel ve 2905 Ada, 8, 11 ve 12 parsellerde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELERGayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta, 2903 Ada, 46 parsel ve 2905 Ada, 8, 11 ve 12 parsellerde kayıtlı Tarla niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi çalışması Taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İLİ	: İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	: ZEYTİNBURNU	ZEYTİNBURNU	ZEYTİNBURNU	ZEYTİNBURNU
MAHALLE	: MERKEZEFENDİ	MERKEZEFENDİ	MERKEZEFENDİ	MERKEZEFENDİ
SOKAĞI	: ÇİFTE HAVUZLAR DAVUTPAŞA ASKERİ FIRIN YOLU	DAVUTPAŞA ASKERİ FIRIN YOLU	DAVUTPAŞA ASKERİ FIRIN YOLU	DAVUTPAŞA ASKERİ FIRIN YOLU
MEVKİİ	: -	-	-	-
PAFTA NO	: 490-491	490-491	490-491	490-491
ADA NO	: 2903	2905	2905	2905
PARSEL NO	: 46	8	11	12
YÜZÖLÇÜMÜ	: 21.475,00 m ²	79.224,00 m ²	18.875,50 m ²	10.450,00 m ²
NİTELİĞİ	: TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
CİLT NO	: 34	19	31	31
SAHİFE NO	: 3270	1829	3305	3306
YEVMIYE NO	: 3742	3742	3742	1611
TAPU TARİHİ	: 06.12.2000	06.12.2000	06.12.2000	08.06.1979
MALİK/HİSSE ORANI	: ANADOLU CAM SANAYİİ A.Ş. (TAM)	ANADOLU CAM SANAYİİ A.Ş. (TAM)	ANADOLU CAM SANAYİİ A.Ş. (TAM)	TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI A.Ş. (TAM)

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

Zeytinburnu İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 04.10.2013 tarihinde alınan TAKBİS belgerinde değerlendirilmesi konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

2903 Ada, 46 Parsel:**Şerhler Hanesi:**

- Beşiktaş 5.noterliğinden tanzim edilen 26.08.1982 tarih 24740 sayılı kira kontratosu gereğince krokide gösterilen 8101 nolu Trafo postası ve geçiş yeri için 99 yıllığı 1TL'dan İst. Belediyesi İ.E.T.T. İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine 20.08.1982 tarihinden itibaren kira kontratosu (02.09.1982 tarih, 1742 yevmiye)

İrtifaklar Hanesi:

- M: Bu parselde kurulacak 8101 nolu trafo postasının pafta örneğinde kırmızı ile işaretli 41.40 m² si Trafo Postası yeri, sarı ile işaretli 33 m² sinde geçiş yeri olmak üzere toplam 74.40 m² lik bölümün 1 TL bedel karşılığında süresiz olarak İ.E.T.T. İşletmeleri Genel Müdürlüğü lehine irtifak Vaadi sözleşmesi vardır. (04.09.1981 tarih, 1681 yevmiye)

Beyanlar Hanesi:

- 2975 m² lik 136 adet otopark yerin ortak mahalli olduğuna dair şerh (26.10.1981 tarih, 1988 yevmiye)

2905 Ada, 8 Parsel: Herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

2905 Ada, 11 Parsel:

Beyanlar Hanesi:

- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören köyünün 12703 kütük sahifesinde kayıtlıdır.
- 2942 sayılı yasanın 7.maddesi gereğince İst. Bel. Lehine (11.12.1992 tarih, 11895 yevmiye)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 sayılı kanunun 7.maddesine istinaden istimlak şerhi (02.03.2007 tarih, 1528 yevmiye)

2905 Ada, 12 Parsel:

Beyanlar Hanesi:

- Bu kaydın bir örneği Bakırköy 5.Mıntıka Güngören köyünün 12704 kütük sahifesinde kayıtlıdır.
- Dosyasında kararı mevcuttur. (02.06.1994 tarih, 5204 yevmiye)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 sayılı kanunun 7.maddesine istinaden istimlak şerhi (14.12.1992 tarih, 11931 yevmiye)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 sayılı kanunun 7.maddesine istinaden istimlak şerhi (02.03.2007 tarih, 1528 yevmiye)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Zeytinburnu İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre rapora konu gayrimenkullere ilişkin son üç yıllık dönemde malik değişikliği gerçekleşmemiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkuller yapılanma hakları konusunda, Zeytinburnu Belediyesi yetki sınırları içerisinde, 06.12.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 490-491 pafta, **2903 ada, 46 parsel** sayılı yer kısmen "Kültürel Tesis Alanı", kısmen "Ortaöğretim Tesisi Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Sağlık Tesisi Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak belirlenmiştir.

490-491 pafta, **2905 ada, 8 parsel** sayılı yer kısmen "Ticaret+Hizmet+Konut Alanı" ve kısmen "Yeşil Alan ve Yol", **2905 ada, 11 parsel** sayılı yer kısmen "Ticaret+Hizmet+Konut Alanı" kısmen "Kentsel

Hizmet Alanı (Belediye Hizmet Alanı)" ve kısmen "Yol Alanı", 2905 ada 12 parsel sayılı yer kısmen "Kentsel Hizmet Alanı (Belediye Hizmet Alanı)" ve kısmen "Yol Alanı" olarak belirlenmiştir.

Tablo. 2 İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

ADA / PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	İMAR PLANI FONKSİYONU
2903 / 46	21.475,00	Kültürel Tesis Alanı
		Ortaöğretim Tesis Alanı
		Sağlık Tesisi Alanı
		Park
		Yol
2905 / 8	79.224,00	Ticaret+Hizmet+Konut Alanı
		Yol + Yeşil Alan
2905 / 11	18.875,50	Ticaret+Hizmet+Konut Alanı
		Kentsel Hizmet Alanı (BHA)
		Yol
2905 / 12	10.450,00	Kentsel Hizmet Alanı (BHA)
		Yol
TOPLAM	130.024,50	

Tablo. 3 İmar Planı Alan Dağılımı

İMAR PLANI FONKSİYONU	ALAN (m ²)
Kültürel Tesis Alanı	4.650,00
Ortaöğretim Tesis Alanı	8.260,00
Sağlık Tesisi Alanı	600,00
Park	4.785,00
Yol	20.159,00
Kentsel Hizmet Alanı (BHA)	11.170,00
Toplam Kamusal Alan	49.624,00
Ticaret+Hizmet+Konut Alanı	80.400,50

Tablo. 4 Ticaret+Hizmet+Konut Alanı Yapılaşma Koşulları

Toplam THK Fonksiyonlu Parsel Alanı	80.400 m ²
Yapı Nizamı	Ayrınc
TAKS	0,20 (Min.)
KAKS	1,60- 2,00
Hmax	45,00-55,00 m

Plan Notları:

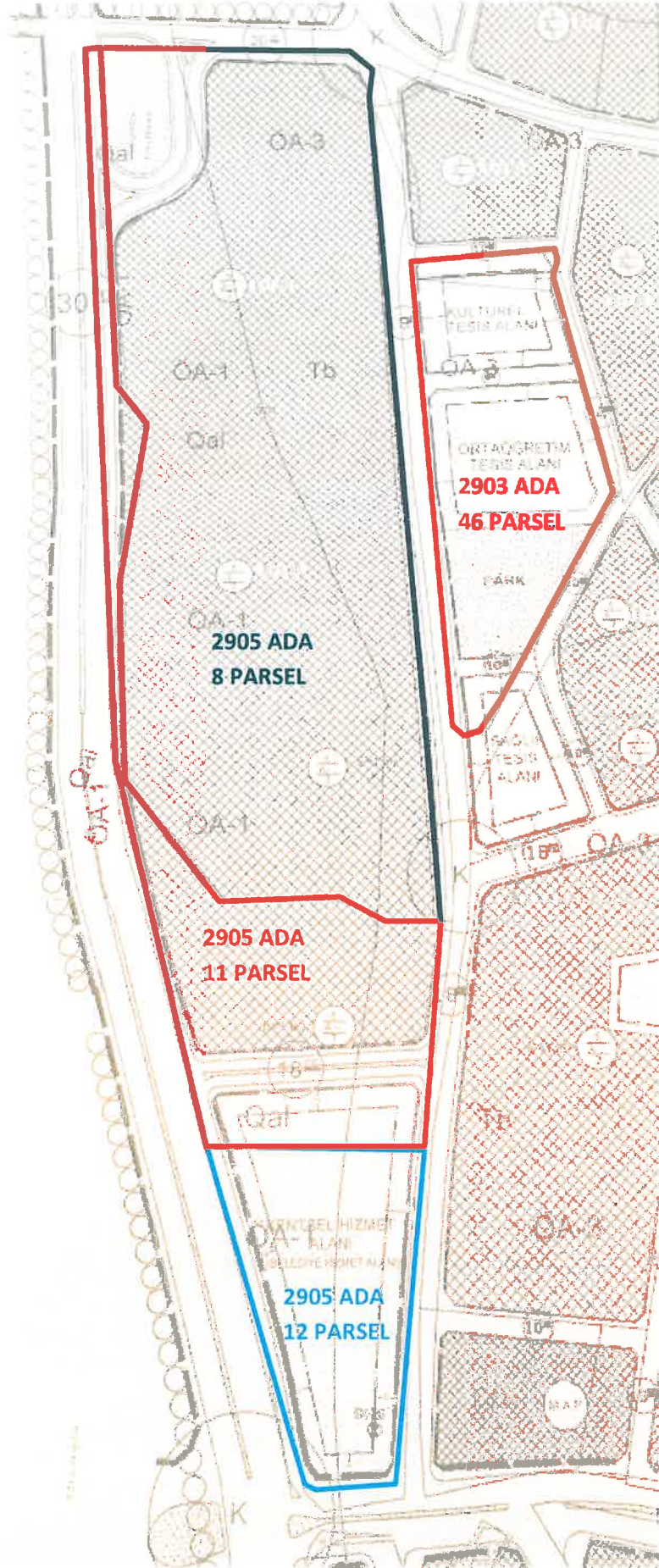
➤ **Ticaret + Hizmet + Konut Alanı;**

"-Bu alanda iş merkezleri, bürolar, kültür ve eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir.

-Max KAKS:1,6 dir. Ancak 2.000 m² ve daha büyük parsellerde max KAKS: 2,00 dir. -Min TAKS:0,20 dir.

-Minimum parsel alanı =1000 m² dir. -Max H= 45,00-55,00 m dir.

-Uygulama İlçe Belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır." denilmektedir.



İMAR PLANI ÖRNEĞİ

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

-12.03.1969 tarih 6-1 sayılı Yapı Ruhsatı. 22.01.1969 tarih 265 sayılı tasdikli projesine göre 48.670 m² fabrika inşaatı **(2905 ada, 6 parsel)**

-19.01.1970 tarih 323 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu: Hammadde hazırlama, idare binası, sosyal tesisler binası, ana fabrika ve ambar binası **(2905 ada, eski 1-2 yeni 6 parsel)**

-25.05.1982 tarih 9/6 sayılı Yapı Ruhsatı. 21.11.1981 tarih 981/5761 sayılı tasdikli projesine 12.550 m² tevsii ilave ambar **(2905 ada, 8-6 parsel)**

-25.05.1982 tarih 9/5 sayılı Yapı Ruhsatı: 09.02.1982 tarih 982/535 sayılı tasdikli 296 m² ilave yapı **(2905 ada, 8-6 parsel)**

-09.11.1983 tarih 83/240 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: Mevcut fabrika binasına ilave soda-kalker silosu, 2 adet kum silosu ve mamul ambar tevsii (970/323 sayılı iskan raporuna ektir.) **(2905 ada, 8-6 parsel)**

-18.04.1985 tarih 2764 sayılı röleve projesi ve 2981 sayılı imar affi yasası kapsamında alınmış yapı kullanma izin belgesi: 2905 ada 8 parsel ve 2903 ada 46 parselde yer alan toplam 93.611,27 m² alanlı 32 adet yapı için onaylanmış röleve projesi

-03.02.1988 tarih 35/26 sayılı yapı ruhsatı: 1600 m² silo ilavesi **(2905 ada, 8 parsel)**

-25.03.1994 tarih 994/1728 sayılı yapı ruhsatı ve 10.01.1994 tarih 993/9397-8861 sayılı mimari proje: 4270 m² trafo binası ilavesi **(2905 ada, 8 parsel)**

-20.10.2008 tarih 2008/8554 sayılı güçlendirme projesi ve 22.10.2008 tarih 2008/8554 sayılı güçlendirme ruhsatı: 18.04.1985 tarih ve 2981/2764 nolu ruhsat ve yapı kullanma izni verilmiş yerde bulunan ilave tesislerden ZK+1NK sosyal tesis ve idari hizmetler binasının güçlendirmesi **(2905 ada, 8 parsel)**

-29.02.1968 tarih 659 sayılı Yapı Muayene Raporu: Mevcut fabrikanın yanına bir idare binası, karıştırma dairesi, çekme dairesi, fırın inşaatı, kapıcı kulübesi ve müstemilat ilavesi **(2903 ada, eski 29 yeni 46 parsel)**

-30.09.1981 tarih 8-3 sayılı Yapı Ruhsatı, 18.09.1981 tarih 981/4811 sayılı mimari proje, 23.11.1983 tarih 83/235 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: 7331 m² alanlı, B+Z+1NK'lı A Blok, B+Z+1NK'lı B blok, Z+1NK'lı C Blok, Z katlı D blok, kısmi bodrum+zemin katlı E blok ve F blok **(2903 ada, 46 parsel)**

Tablo. 5 Rölöve Projesi Alanları

2905 ADA 8 PARSEL		BİNA ALANLARI	
1	Giriş Binası	290,00	m ²
2	Spor Salonu + Satın Alma Binası	865,00	m ²
3	İdari Bina	1.251,00	m ²
4	Eğitim & Sosyal Bina	2.241,05	m ²
5	Hidrofor Dairesi	81,15	m ²
6	Sarı Kum Silosu	398,00	m ²
7	Yakıköy Kumu Silosu	1.055,00	m ²
8	Argera Silosu	206,50	m ²
9	Akaryakıt Pompa Dairesi	44,28	m ²
10	Argera Silosu	103,20	m ²
11	Hammadde Hazırlama	289,00	m ²
12	Harman Dairesi	2.173,77	m ²
13	Kum Silosu	44,00	m ²
14	Kum Silosu	102,00	m ²
15	Ana Fabrika	61.220,00	m ²
16	Koltuk Ambarı	1.208,40	m ²
16A	Tüp Geçit	197,16	m ²
17	Köprü	1.991,20	m ²
17A	Mamul Ambarı	6.246,00	m ²
18	Su Deposu + Hidrofor	86,27	m ²
19	Kazan Dairesi	185,53	m ²
20	Su Soğutma Kuleleri	28,50	m ²
21	Su Soğutma Kuleleri	28,50	m ²
22	Pompa Dairesi	31,50	m ²
23	Buharlaştırma Dairesi	78,26	m ²
24	Diesel Pompa + Mazot Tankı	14,00	m ²
25	Atölye Oto Bakım	665,00	m ²
TOPLAM ALAN		81.124,27	m ²
2903 ADA 46 PARSEL		BİNA ALANLARI	
26	Sosyal Tesis+Yemekhane	1345,00	m ²
27	Bekçi Kulübesi	39,00	m ²
28	İdari Bina	1673,00	m ²
29	Fabrika	5654,00	m ²
30	Ambar	1585,00	m ²
31	Lojman Binası	1631,00	m ²
32	Ambar	560,00	m ²
TOPLAM ALAN		12.487,00	m ²

2905 Ada, 12 Parsel

-01.02.1973 tarih 4-32 sayılı Yapı Ruhsatı: 1276 m² araştırma merkezi binası

-11.04.1985 tarih 2497 sayılı Rölöve Projesi ve 2981 sayılı yasa kapsamında 11.04.1985 tarih 38/2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (1813 m²)

2905 ADA 12 PARSEL		BİNA ALANLARI	
1	Araştırma Merkezi	1293,43	m ²
2	Pilot Tesis	473,39	m ²
3	Bekçi Kulübesi	15,20	m ²
4	Kantar Binası	15,00	m ²
5	Kantar Binası	15,50	m ²
TOPLAM ALAN		1.812,52	m ²

3.6. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin kullanımlarına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmış olup bu süreçte imar planlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.7. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

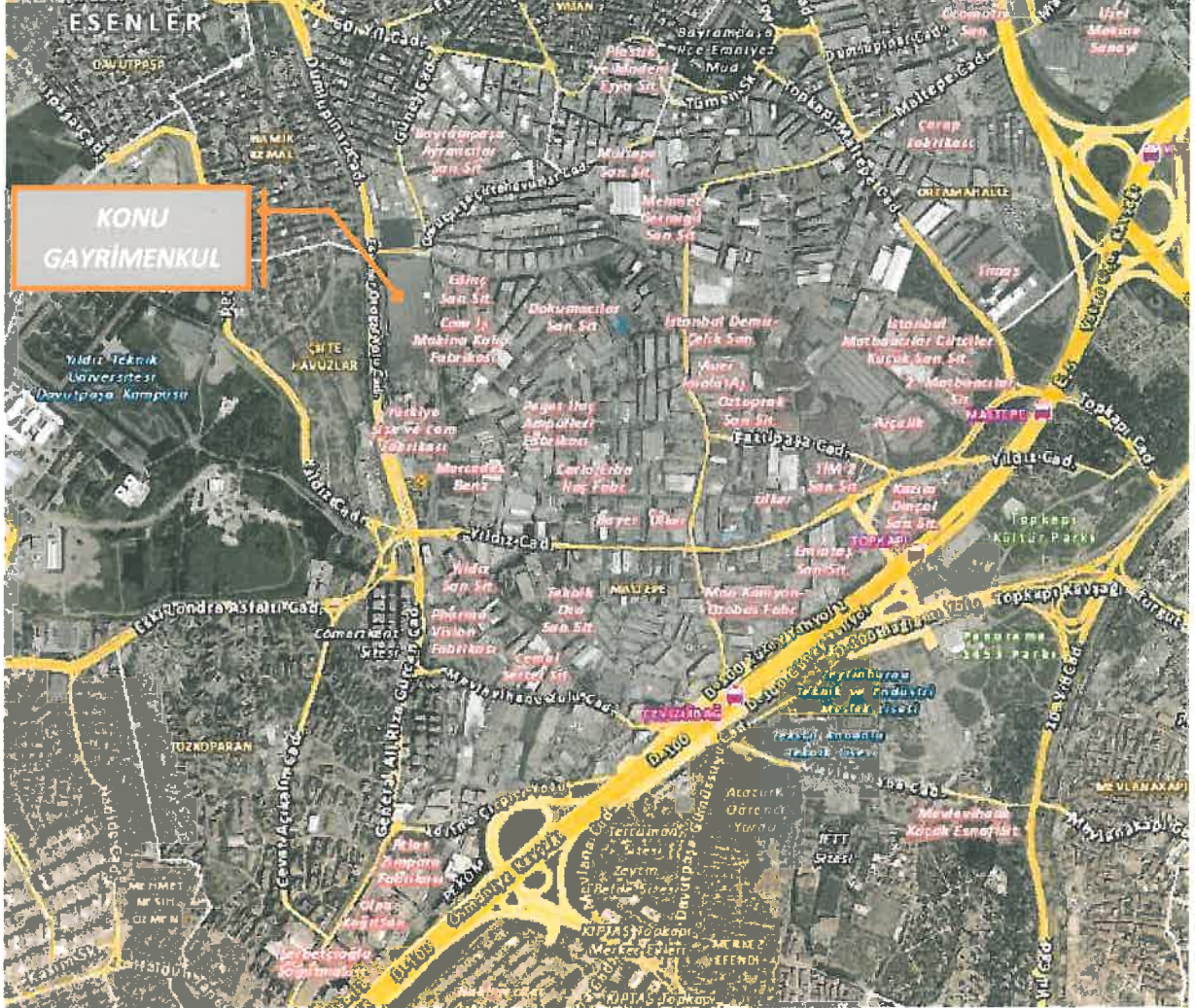
Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmamakta olup Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından gayrimenkullerin G.Y.O. portföyüne alınmasına engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır. (Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında görülen beyanlar, mer'î imar mevzuatı gereği imar planı uygulaması sonucu yürürlüğünü yitirip kaldırılabilir nitelikte olacaktır.)

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller kentin ana arteri olan D 100 karayolunun hemen kuzeyinde konumlanmış olup D 100 Karayolu Cevizlibağ sapağından ayrılarak konu gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ulaşım sağlanabilmektedir.



Maltepe bölgesi 170 büyük sanayi kuruluşu, 10 bine yakın imalathane ve işyeri ile yaklaşık 70 bin çalışanıyla Türkiye'nin en büyük sanayi bölgelerinden birisini oluşturmaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge de sanayi fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup çevresinde fabrikalar, iş merkezleri, bürolar, ticari ve yönetim fonksiyonları içeren yapılar bulunmaktadır. Ülker, Deva İlaç Fabrikası, Teknik Oto Sanayi Sitesi, 1 ve 2. Matbaacılar Sitesi, Kale İş Merkezi gibi birçok büyük kuruluş ve sanayi siteleri konu gayrimenkullerin bulunduğu Maltepe bölgesinde yer almaktadır. Bölgede ayrıca Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü ve Yeni Yüzyıl Üniversitesi gibi eğitim kurumları da yer almaktadır. Konumu itibarıyla şehrin ana arterlerine yakınlığı sebebiyle gayrimenkulün yakın çevresinde nitelikli konut projeleri inşa edilmekte olup gelişim süreci devam etmektedir.



İstanbul metropoliten kent merkezindeki mevcut altyapı olanakları, ulaşım ve iletişim imkanı, çeşitli işgücü temini, daha zengin tüketici pazarları gibi nedenler sanayi için çekim noktası olmuştur. Kentin ana arterleri konumundaki D100 Karayolu İle TEM Otoyolu arasında kalan bölgenin bağlantı yoluna da yakın konumlanması bölge ulaşımı için büyük avantaj sağlamaktadır. Konu gayrimenkulün kentin önemli merkezlerine uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 6 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Uzaklıkları

Merkez	Uzaklık	Merkez	Uzaklık
Zeytinburnu	5,4 km	D 100 Karayolu	1,0 km
Bakırköy	8,8 km	TEM Otoyolu	7,5 km
Atatürk Havalimanı	12,7 km	Otogar	2,5 km
Boğaziçi Köprüsü	14,5 km	Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	27,3 km

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlgili Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2903 ada 46 numaralı parsel, 2905 ada 8, 11 ve 12 numaralı parsellerdir.

2905 ada 8 ve 11 parseller üzerinde Cam Fabrikası, 2905 ada 12 parsel üzerinde Araştırma Geliştirme Bölümleri ve 2903 ada 46 parsel üzerinde makine kalıp fabrikası yer almaktadır.

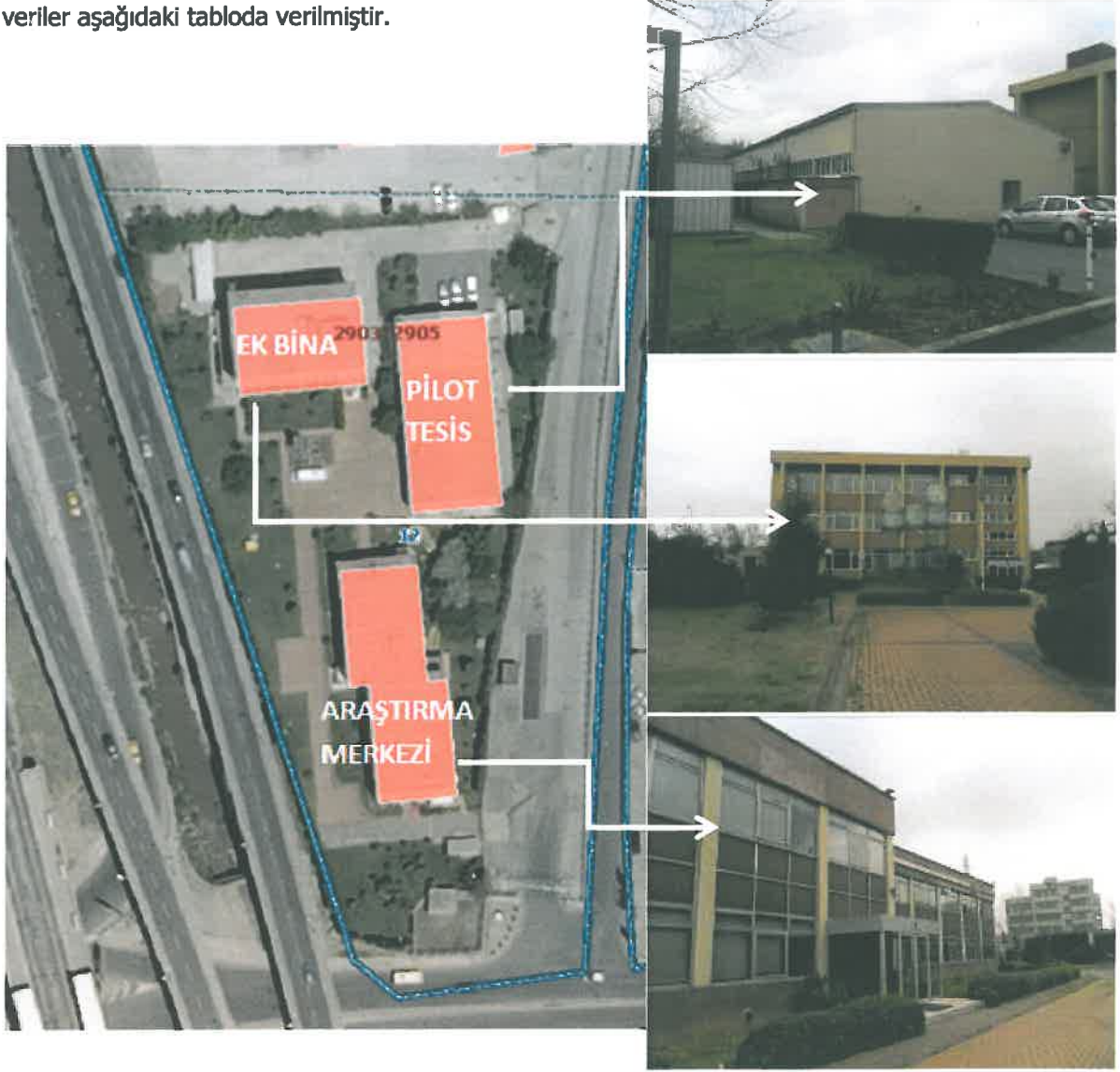


Değerleme konusu fabrika bünyesinde üretim faaliyetleri bitmiş olup binaların çoğu boşaltılmıştır. 2905 ada, 8 ve 11 parseller üzerinde ana fabrika binaları, kum siloları, idari ve sosyal binalar bulunmakta olup mevcut binalara ilişkin veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 7 2905 ada, 8 ve 11 numaralı parseller üzerinde yer alan yapıların alanları

Yapının Tanımı	Yapı Tarzı	Kat Adedi	Toplam Yükseklik (m)	Oturum Alanı (m ²)	Bina Kapalı Alanı (m ²)
İdare Binası	B.A.K.	Z+2NK	11,50	484,00	1.350,50
Sosyal Bina	B.A.K.	Z+1NK	10,40 - 8,00	1.051,64	2.103,27
Giriş Binası	B.A.K.	Tek Katlı	4,00	132,00	132,00
Spor Salonu+Satın Alma	B.A.K.	Z+1NK	5,30	534,07	866,71
Enerji Merkezi	B.A.K.	B+Z+1NK	10,00	1.742,33	3.555,07
MKS Binası	B.A.K.+Çelik	Z+1NK	8,20	2.922,35	3.370,49
Kum Silosu, Yalıköy	B.A.K.+Çelik	Tek Katlı	6,00	1.152,00	1.152,00
Kum Silosu, Sarı	Taş Duvar	Tek Katlı	6,00	562,50	562,50
Kum Silosu, 8 gözlü	B.A.	Z+1NK	21,50-4,00	137,36	274,72
Kum Silosu, Tek gözlü	B.A.	Z+1NK	23,35-4,00	18,06	36,12
Argerat Siloları	Taş Duvar	Tek Katlı	7,00	250,00	250,00
Hammadde Silosu, 8 gözlü	B.A.	Z+3NK	16,00	103,25	413,00
Soda Silosu	B.A.+Çelik	Z+3NK	19,00	144,50	578,00
Harman Dairesi, Beyaz	B.A.	Z+4NK	28,20	302,56	1.512,80
Harman Dairesi, Renkli	B.A.	Z+7NK	36,25	195,38	1.411,16
A1, B1, C1, D1 Blokları	B.A.K. + Çelik	Z+1NK+A	21,00	3.888,56	8.461,20
A2, B2 Blokları	B.A.K. + Çelik	Z+1NK	16,00	2.073,44	4.146,89
C2, D2 Blokları	B.A.K. + Çelik	Z+1NK+A	16,00	2.073,44	4.969,10
A3, B3, C3, D3 Blokları	B.A.K. + Çelik	Z+1NK+A	16,00	4.146,89	12.440,67
F Blok	B.A.K. + Çelik	Z+1NK	10,00	3.253,13	5.338,57
G-N blok, 7 blok	B.A.K. + Çelik	Z+1NK	10,00	21.837,22	43.674,44
Boost Pompa Binası	Çelik	Tek Katlı	4,00	48,00	48,00
Fuel Oil Pompa Binası	Çelik	Tek Katlı	4,00	47,25	47,25
Kazan Dairesi	Çelik	Tek Katlı	6,00	169,00	169,00
Su Tesisleri Binası	B.A.K.	Z+2NK	12,80	129,50	388,50
Hidrofor Dairesi	B.A.K.	Tek Katlı		47,25	47,25
LPG Buharlaştırma Dairesi	Yığma	Tek Katlı	4,00	67,50	67,50
Doğalgaz Ana İstasyonu	Çelik	Tek Katlı	4,00	24,00	24,00
Oto bakım, Marangozhane	Çelik	Tek Katlı	4,00	832,00	832,00
			TOPLAM	48.369,18	98.222,71

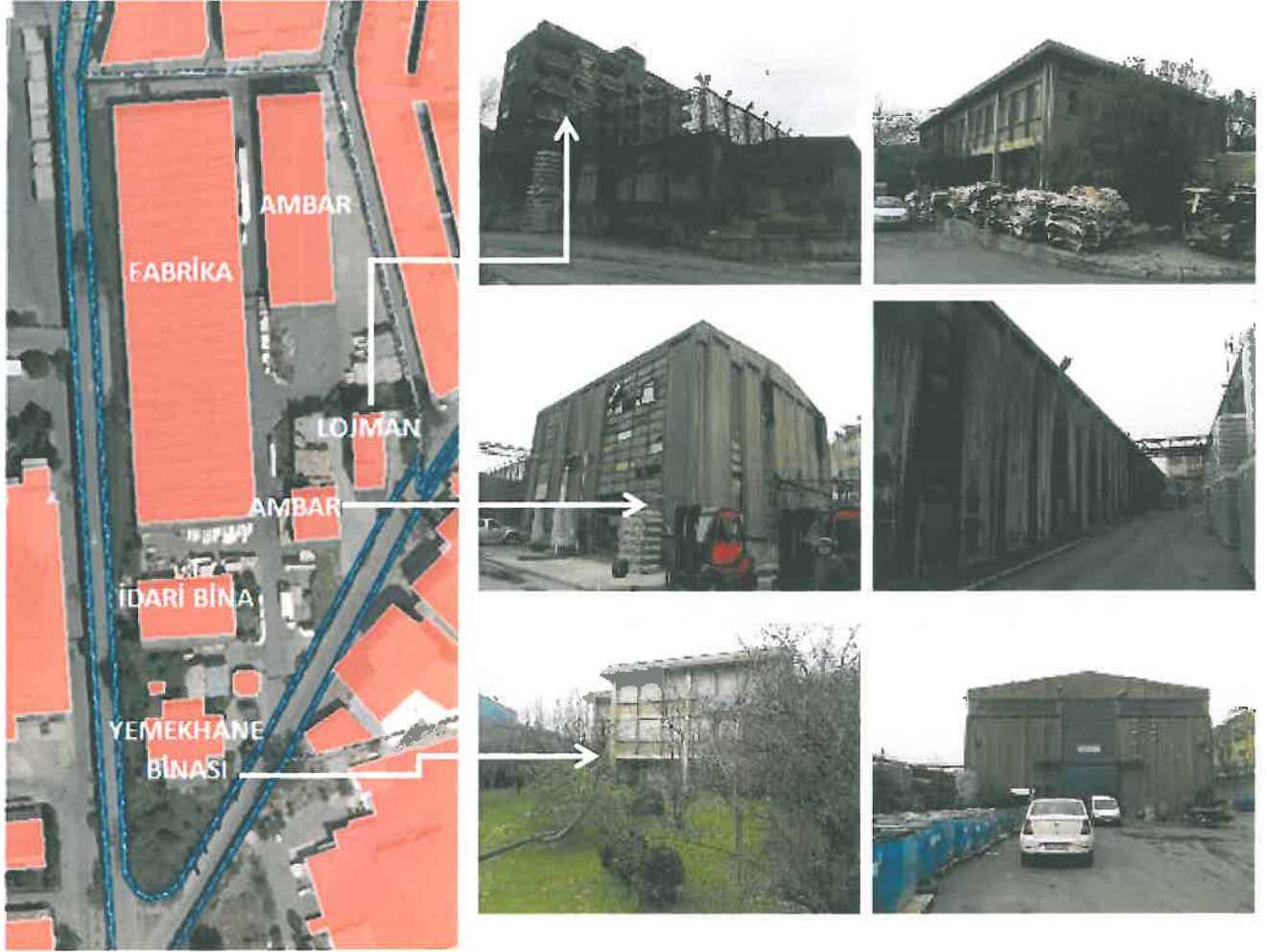
2905 ada 12 parsel üzerinde Şişecam Fabrikasının Araştırma Geliştirme Binaları yer almaktadır. Binalarda çalışma faaliyetlerine kısmen devam edildiği görülmüş olup parsel üzerindeki binalara ait veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Tablo. 8 2905 ada, 12 numaralı parselde yer alan yapıların alanları

Yapının Tanımı	Yapı Tarzı	Kat Adedi	Kapalı Alan (m ²)
Araştırma Merkezi	B.A.K.	Z+1NK	1.293,43
Ek Bina	B.A.K.	Z+2NK	1.035,00
Pilot Tesis	B.A.+Çelik	Z+A	473,39
Bekçi Kulübesi	B.A.	Tek Katlı	15,20
Kantar Binası	B.A.	Tek Katlı	15,00
Kantar Binası	B.A.	Tek Katlı	15,50
TOPLAM			2.847,52

2903 ada 46 parsel üzerinde eski makine kalıp fabrikası yer almakta olup halihazırda binaların çoğu boş ve fiziksel ömrünü tamamlamış durumdadır. Fabrika ve ambar binaları depo amaçlı olarak kullanılmakta olup parseller üzerindeki binalara ait veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Tablo. 9 2903 ada, 46 numaralı parselde yer alan yapıların alanları

Yapının Tanımı	Yapı Tarzı	Kat Adedi	Kapalı Alan (m ²)
Yemekhane Binası	B.A.K.	B+Z+1NK	1.345,00
Bekçi Kulübesi	B.A.	Tek Katlı	39,00
İdari Bina	B.A.K.	Z+2NK	1.673,00
Fabrika	B.A.K.+Çelik	Tek Katlı	5.654,00
Ambar	B.A.K.+Çelik	Tek Katlı	1.585,00
Lojman Binası	B.A.K.	Z+5NK	1.631,00
Ambar	B.A.	Z+1NK	560,00
TOPLAM			12.487,00

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. DEMOGRAFİK VERİLER

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında %12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa 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 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı sonuçları)

5.2. EKONOMİK VERİLER

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1

HARMONİ
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

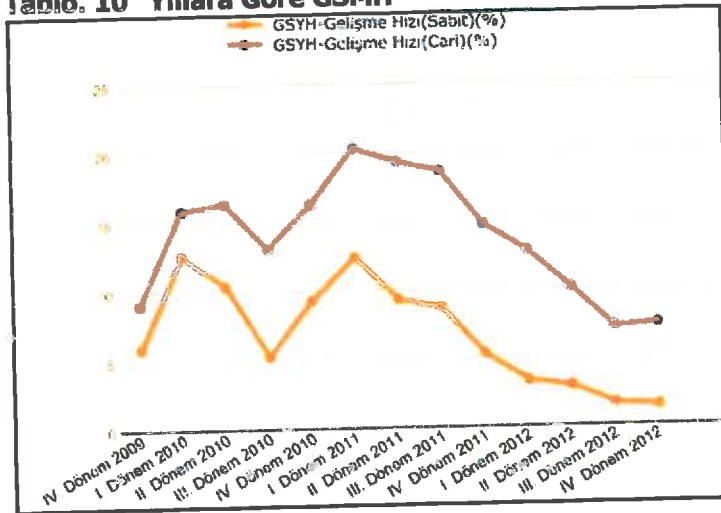
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF, * IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. IMF’nin Ocak ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda, küresel ekonomik büyümenin 2013 yılında artacağı, ancak Ekim 2012’de yayımlanan öngörülerin altında kalacağı ifade edildi. Raporda, küresel ekonomide aşağı yönlü risklerin devam ettiği, ABD ve Avro Bölgesi’nde atılan politika adımlarının kriz riskini azalttığı belirtildi. Raporda, kriz riskinin gerçekleşmemesi ve finansal koşullardaki toparlanmanın devam etmesi halinde küresel büyümenin öngörülenden daha iyi olabileceği vurgulandı.

IMF, Ekim 2012’de % 3,6 olarak açıkladığı 2013 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 3,5’e, 2014 yılı tahminini ise yüzde 4,2’den yüzde 4,1’e düşürdü.

Tablo. 10 Yıllara Göre GSMH



2012 4. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı dördüncü üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %7.4'lük artışla 364.177 Milyon TL olmuştur.

2012 3. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı üçüncü üç aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %7.2'lik artışla 376.419 Milyon TL olmuştur.

2012 2. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı ikinci üç aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %10.1'lik artışla 349.630 Milyon TL olmuştur.

2012 yılının ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %2,9'luk artışla 28.838 Milyon TL olmuştur.

2011 yılı gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla %18,1'lik artışla 1 298 062 Milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,5'lik artışla 114 889 Milyon TL olmuştur.(Kaynak TÜİK)

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak gayrimenkul sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da, % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

IMF tarafından güncellenen 2012 Dünya Ekonomik Görünüm Raporunda küresel ekonomide canlanmanın hala risk taşıdığı ve Avro Bölgesi ülkelerinin istikrarsızlığını koruduğu belirtilmiştir. Kuruluş, büyüme tahminlerini düşürmüş ve Avro Bölgesi'ndeki liderlerin gecikmeli ya da yetersiz tedbirlerinin ekonomik görünümü daha da bozabileceği belirtilmiştir. 2012 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmini değiştirilmeyerek %3,5 olarak korunmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye’deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

Dünya Ekonomik görünüm raporuna göre 2012 yılında da Türkiye’de gayrimenkul sektörünün cazibesini koruyacağı tahmin edilmektedir. Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 10-15 yıla damgasını vuracağını düşünülmektedir. Ayrıca 2012 mütakabiliyetle beraber özellikle Türkiye’de dışarıdan gayrimenkul sektörüne girişin giderek artacağına inanılmaktadır.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TUKETİÇİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	57.0	108.5	47.9	451.8	9.5
2010 Q3	55.0	118.9	47.0	475.4	11.8
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	526.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	155.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.6	163.0	44.7	561.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	582.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2*	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

*BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Eylül 2012)

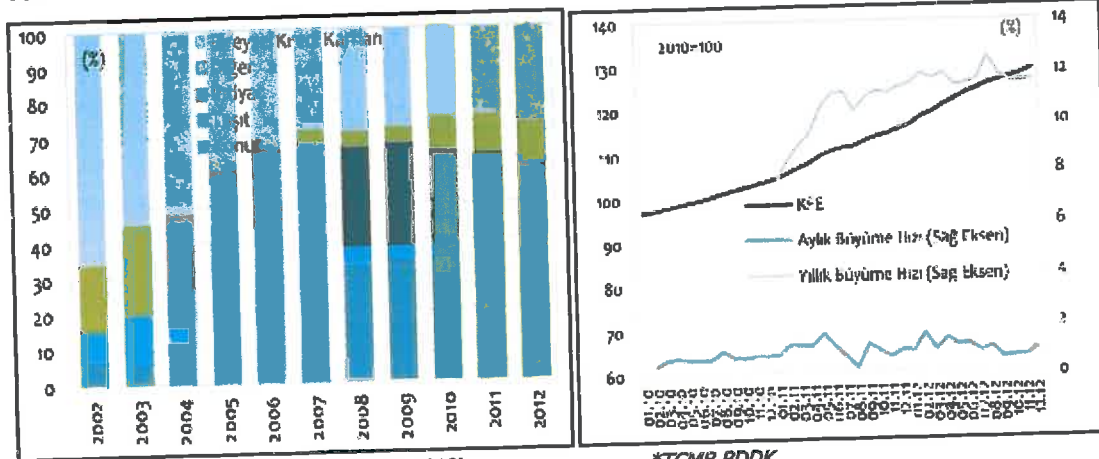
BDDK tarafından Aralık 2012'de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu'na göre, Konut kredilerine olan talebin, ev sahibi olmayanlar ve ev sahibi olup da nitelikli konuta geçmek isteyenler tarafından sürüklenmeye devam edeceği beklenmektedir. TÜİK tarafından yapılan Nüfus ve Konut Araştırması (2011)'e göre Türkiye'de yaklaşık 19,5 milyon hane bulunmakta olup, söz konusu hane halklarının %67,3'ü kendi konutlarında oturmaktadır.

Hane halklarının %23,8'i ise kiracı konumundadır. Yaklaşık %8,8'i ev sahibi olmayan ve kira ödemeyenler ile lojmanda oturanlardan oluşmaktadır. Nitelikli konut ihtiyacı bir taraftan konut kredileri için önemli bir talep faktörü iken, yapılan araştırmalara göre ev sahibi olmak amacıyla tasarruf yapılması, önemli bir motivasyon unsuru olarak göze çarpmaktadır.

Tablo. 11 Konut Fiyatları Endeksi (TCMB 2010 bazlı)

Dönem	TYKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim %	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim %	İstanbul İli Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim %
Haz.12	122,30	0,31	10,72	126,88
Tem.12	123,09	0,65	11,15	127,22
Ağu.12	125,36	1,84	12,41	129,38
Eyl.12	126,46	0,88	12,20	130,56
Ekim.12	127,26	0,63	12,04	131,70
Kas.12	127,71	0,35	12,19	132,57
Ara.12	129,11	1,10	12,53	133,87
Oca.13	128,65	-0,36	10,95	135,65
Şub.13	131,25	2,02	10,66	138,45
Mar.13	133,41	1,65	11,02	141,11
Nis.13	134,58	0,88	10,88	143,41
May.13	136,18	1,19	11,70	145,41
Haz.13	137,43	0,92	12,37	147,77

Tablo. 12 Tüketici Kredileri Kompozisyonu ve Konut Fiyatlarının Endeksi



*BDDK Finansal Piyasalar Raporu (Aralık 2012)

*TCMB, BDDK

Kentsel dönüşüm süreci nitelikli konuta geçişi hem teşvik etmekte hem de riskli yapıları bertaraf etmeyi zorunlu kılmaktadır. Bu yapısal faktörler nedeniyle, finansal istikrar koşulları elverişli olduğu ölçüde, güçlü kredi talebi devam edecektir.

Konut Fiyat Endeksi (KFE)'ne göre, konut fiyatlarının yukarı yönlü eğiliminden bir sapma görülmemektedir. Güçlü konut kredisi talebi, konut fiyatlarını etkilemektedir. TÜİK verilerine göre konut satışları 2012 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %5,8, bir önceki döneme göre ise %21,5 artmıştır. Aralık 2012 itibarıyla yaklaşık 1,5 milyon kişi konut kredisi kullanmış olup, ortalama konut kredisi bakiyesi 56,2 bin TL'dir.

T.Ü.İ.K. verilerine göre bu yılın ilk çeyreğinde ise konut satışı açısından yeni bir rekora imza atıldı. Ocak, şubat ve mart aylarında konut satışı önceki çeyreğe göre 60 bin 898 artarak (yüzde 28,6) 273 bin 826'ya ulaştı.

Son 1 yılda 830 bin 602 konut satıldı. Konut satışında üst üste rekorların kırıldığı Ekim 2012-Mart 2013 aralığındaki 6 ayda ise yaklaşık yarım milyon konut el değiştirdi. Bu dönemdeki konut satışı 486 bin 754'ü buldu.

5.4. BÖLGE VERİLERİ

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İSTANBUL İLİ

Coğrafi Konum:



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2012 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.3'ü İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2012 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 13.854.740 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.666 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

İdari Yapı:



- İstanbul İdari Haritası -

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir. Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

Ekonomik Yapı:

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken

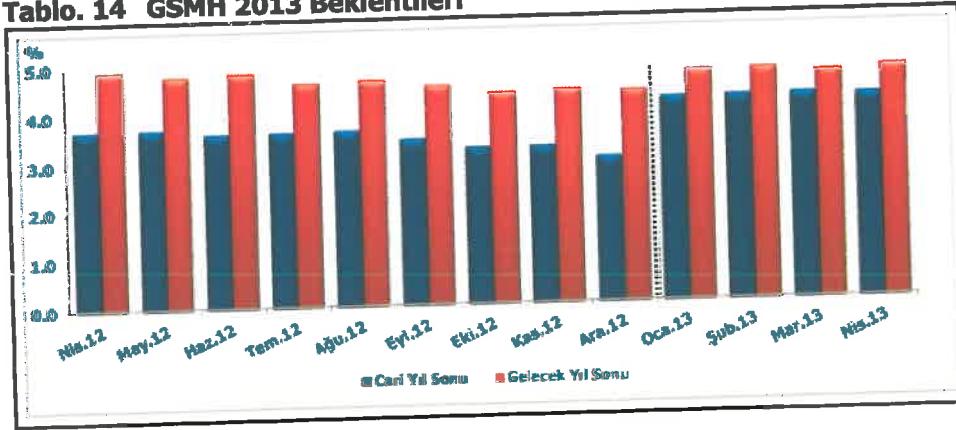
İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı dördüncü üç aylık çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %7,4'lük artışla 364 177 Milyon TL, sabit fiyatlarla %1,4'lük artışla 29.935 Milyon TL olmuştur.

Tablo. 13 GSMH 2012 IV. Çeyrek Sonuçları

Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gelişme hızı %
2011	I*	269 505	20.3	163 558	15.0	28 382	12.4
	II*	317 392	19.3	202 562	17.0	28 083	9.3
	III*	351 172	15.6	202 981	3.7	31 177	8.7
	IV*	329 243	14.7	164 776	-9.0	29 533	5.3
2012	Yıllık*	1 297 713	18.1	773 980	5.8	115 176	8.8
	I*	325 880	12.6	161 542	-1.2	27 257	3.3
	II*	349 340	10.1	193 526	-4.5	28 856	2.9
	III*	376 419	7.2	208 644	2.8	31 667	1.6
2012	IV	364 177	7.4	202 580	5.6	29 935	1.4
	Yıllık	1 416 817	9.2	786 293	1.6	117 764	2.2

TCMB'nın Nisan 2013 beklenti anketinde 2013 yılı GSYH büyüme beklentisi bir önceki anket döneminde olduğu gibi yüzde 4,2 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı GSYH büyüme beklentisi ise son iki anket döneminde sırasıyla yüzde 4,7 ve yüzde 4,8 olmuştur.

Tablo. 14 GSMH 2013 Beklentileri



T.C.M.B verilerine göre, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, iktisadi faaliyet kollarına göre GSYH gelişme hızları incelendiğinde, en yüksek büyüme oranı yüzde 5,4 ile gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetlerinde gerçekleşmiştir. İkinci en yüksek oran ise yüzde 5 ile madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe meydana gelmiştir. İmalat sanayinde ise yüzde 1,3 gelişme yaşanmıştır.

Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye geriemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

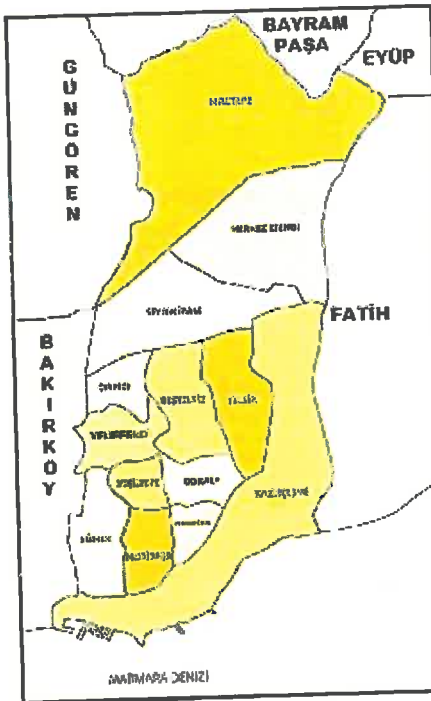
Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2010'de 7.674'e yükselmiş, 2011'de ise 5.265'e düşmüştür. Belediyelerce verilen ruhsatnamelerine göre 2012 yılında (sadece ilk üç döneme ait verilere göre) 2.667 adet ofis ve toptan perakende ticaret binası inşa edilmiştir.

Tablo. 15 Ruhsat verilen Ofis ve Ticaret Yapıları

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.674
2011	5.265

2012'nin üçüncü üç döneminde 860 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (698 adet) özel, %18'i (156 adet) kamu ve %1'i (6 adet) yapı kooperatifine ait yapılarıdır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı dördüncü döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin %0,1 azalarak 117,1'den 116,9'a düştüğü, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi ise %3,3 artarak 159,7'den 164,9'a yükseldi gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.1. ZEYTİNBURNU İLÇESİ



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

İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı ve 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. Bu enlem ve boylam dereceleri üzerinde yaklaşık olarak dikdörtgene benzeyen şekliyle 11.16 km² alanı kaplamaktadır. İlçe topraklarının güneyden kuzeye uzunluğu

yaklaşık 5.5 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise yaklaşık 2.5 km.'dir.

İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 metredir. Deniz kıyısından içerilere doğru düz yapıda olup İlçenin doğu kesimi Marmara Denizi'nden kuzeye doğru az bir meyille yükselir. Bu yükseklik Maltepe Mahallesi'nde 51 metreyi bulur. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki eski Sümerbank Fabrikası'na kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önce bitki örtüsü bodur çalılıklarla kaplı olan ilçe toprakları günümüzde yerleşim ve sanayi alanı olmuştur.

Sirkeci-Florya sahil yolu ilçenin güneyinden, Avrupa ve Asya kıtasını bağlayan uluslararası E-5 Karayolu da ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. İlçenin güneyinden İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan demiryolu geçmektedir.

Nüfus:

Bugün Zeytinburnu ilçesi olarak tanımlanan alan 1953 yılına kadar doğusu Fatih, Batısı Bakırköy ilçelerinin sınırlarında kalan arazilerden oluşmaktaydı. Gecekonduların hızlı yayılışı bu alanlarda yeni bir örgütlenme gereksinimini ortaya çıkarmıştır. Bu nedenle, söz konusu alanlar 30.07.1953 tarihinde Fatih ilçesine bağlı olarak teşkilatlandırıldı. Batı bölümü yine Bakırköy ilçesine bağlı olarak kaldı. 01.09.1957 tarihinde 7033 sayılı Kanun ile tümü gecekonduardan oluşan bir bölge "Zeytinburnu İlçesi" adıyla İstanbul ilinin 14. İlçesi olarak kurulmuştur.

1960 Nüfus Sayımında Zeytinburnu İlçe nüfusu 89.397 olarak tespit edilmiştir. Bu dönemden sonra da gecekondulaşmanın etkili olduğu artışlar devam etmiştir. Ancak söz konusu bu nüfus artışı 1990'a kadar İstanbul'un artış hızının altında devam etmiştir.

2000 Nüfus Sayımında Zeytinburnu'nun nüfusu 247.669'a ulaşmıştır. 1990-2000 arasındaki on yıllık dönemde gerçekleşen nüfus artış oranı % 49.5'tir. Aynı dönemde İstanbul toplam nüfusundaki artış % 37. 'dir ve Zeytinburnu'nda görülen artış oranının oldukça gerisindedir. 1990 yılından sonraki nüfus artışı gecekondulaşmanın yavaşlaması ve mevcut gayrimenkulların tapu sorunlarının büyük bölümünün çözümlenmesi nedeniyle ruhsatlı binaların yapılmasına bağlı olarak yerleşim alanlarının açılmasından kaynaklanmaktadır.

İstanbul'da 2000 yılı ilçelere göre nüfus yoğunluklarına göre yapılan değerlendirmede Zeytinburnu'nda yoğunluğun 20.639kişi/km² olduğu görülmektedir. Bu özelliği ile İstanbul'un en yoğun nüfusuna sahip sekizinci ilçesidir.

İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012						
	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	292.407	147.380	145.027	292.407	147.380	145.027
Zeytinburnu	292.407	147.380	145.027	292.407	147.380	145.027
Toplam	292.407	147.380	145.027	292.407	147.380	145.027

2012 yılında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre Zeytinburnu'nda 292.407 kişinin yaşadığı tespit edilmiştir.

İdari yapı:

Zeytinburnu 13 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Beştelsiz, Çırpıcı, Gökalp, Kazlıçeşme, Maltepe, Merkez Efendi, Nuri Paşa, Seyit Nizam, Sümer, Telsiz, Veli Efendi, Yenidoğan, Yeşiltepe mahalleleridir.

Ulaşım:

Zeytinburnu ulaşımı kolay ilçeler arasında gösterilebilir. İlçeye otobüs, tren, hafif metro, tramvay ve minibüs ile ulaşmak mümkündür. Zeytinburnu'nda dört otobüs hattı bulunmaktadır. Zeytinburnu'na gerek otobüs ve minibüs gibi geleneksel toplu taşıma araçlarıyla, gerekse hafif metro ve raylı sistem ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Sirkeci-Halkalı arasında çalışan banliyö treni de ilçe sınırları içinde Zeytinburnu ve Kazlıçeşme isimli iki istasyonda durmaktadır. Ayrıca ilçeye Topkapı ve Bakırköy'den kalkan minibüslerle de ulaşma imkânı vardır.

Ekonomi:

Zeytinburnu, 25 bine yakın işyeri, 10 bin civarındaki imalathanesi ve 170 fabrikası ile Türkiye'nin en çok üreten ilçelerinden biridir. Birçok sektörü sayesinde yarattığı değerlerle ülkenin gelirin büyük katkısı olan Zeytinburnu'nda başı çeken iş kolları tekstil, deri ve demir-çeliktir.

Deri sektörü denildiğinde ilk akla gelen merkezlerden birisi olan Zeytinburnu, örme sanayii konusunda da iddialı bir bölgedir. Ev mefruşatı alanında Türkiye'nin en büyük firmalarının bulunduğu ilçe yine Zeytinburnu'dur.

Kazlıçeşme yıkılmadan önce Zeytinburnu, Türkiye'deki dericiliğin kalbi olarak bilinirdi. Yıkımdan sonra deri sanayii Tuzla, Çorlu, Balıkesir gibi yerlere taşınmıştır. Her ne kadar deri sanayi Zeytinburnu'nundan desantralize edilse de, ham derinin işlendiği yer olmaktan kurtulan Zeytinburnu, işlenmiş derinin satışa sunulduğu merkeze dönüşmüştür. Günümüzde Zeytinburnu, ülke dışında işlenen her türden derinin de satışa sunulduğu bir merkez haline gelmiştir.

Dericiliğin dışında, örme sanayii de Zeytinburnu ekonomisinin önemli bir bölümünü oluşturur. Zeytinburnu, Kahraman Maraş'ta, Malatya'da, Gaziantep'te, Çorlu'da ve İstanbul'un muhtelif yerlerinde üretilen kumaşın satışa sunulduğu merkezlerden biridir. İlçe, dericilik kadar olmasa da, örme sanayii konusunda da iddialı bir bölgedir. Ev mefruşatı (perdecilik vs.) alanında Türkiye'nin en büyük firmalarının bulunduğu ilçedir.

Bunların yanında farklı sektörlerden işletmeler de ilçe yer almaktadır. Ülker, Otomarsan, Şişecam gibi, Türkiye'de ilk beş yüze giren firmaların yirmi altısı Zeytinburnu'nda yer almaktadır.

Zeytinburnu, 10'dan fazla işçi çalıştıran tesis sıralamasında Gebze (Kocaeli) ve Bornova (İzmir)'dan sonra en fazla işletmeye sahip üçüncü ilçedir. Metal eşya imalatı yapan tesis sayısında ilçe olarak Türkiye'de sekizinci sıradadır. Örme sanayii alanında Zeytinburnu tesis sayısı ile Türkiye'de onuncu, giyim ürünleri imalatında ise yedinci sıradadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Bölgenin İstanbul metropoliten alan içindeki coğrafi konumu
- Ulaşım ilişkilerinin güçlü olması
- İlçenin sanayi sektöründe ülke ölçeğinde önemli bir yerinin olması
- Bölgede alt yapının tamamlanmış olması

❖ ZAYIF YANLAR

- İlçede halen devam eden sanayi faaliyetlerinin oluşturduğu kirlilik
- İlçede düşük nitelikli, eskimiş konut ve gecekonduların bulunması

❖ FIRSATLAR

- İlçede kentsel dönüşüm projesi kapsamında çalışmaların başlamış olması
- Bölgede sanayi fonksiyonunun yerini imar planlarında M.İ.A. fonksiyonlarına bırakması

❖ TEHDİTLER

- Bölgede kentsel dönüşümün tamamlanma sürecinin kestirilememesi
- Bölgede yer alan sanayi alanlarının desantralizasyon sürecinin kestirilememesi

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımın "Konut+ Ticaret + Hizmet" fonksiyonu olduğuna kanaat getirilmiştir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; Emsal Karşılaştırma Analizi'ni desteklemek amacıyla Nakit Akımları Analizi Yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı bölgede, taşınmaza emsal teşkil edeceği düşünülen, benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer imar koşullarında arsalar ve arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek projelere ilişkin satış verileri incelenmiştir.

7.3.1.1. Arsa Piyasası Analizi

➤ Arsa araştırmaları

Bölgede yakın zamanda satışta olan emsal arsalar araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmış olup veriler Tablo 7 de gösterilmiştir.

Tablo. 16 Bölgede yer alan arsa emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı, USD		4.500.000	4.500.000	7.000.000	24.000.000	25.000.000
*Satış Fiyatı, TL	27.000.000	7.920.000	7.920.000	12.320.000	48.448.800	50.467.500
Alanı, m ²	15.500	4.250	3.400	5.075	9.000	8.000
Birim Satış Fiyatı, TL	1.742	1.864	2.329	2.428	5.383	6.308
İmar Durumu	Ticaret+Hizmet + Konut E:2,00	Ticaret+Hizmet +Konut E:2,00	Ticaret+Hizmet + Konut E:2,00	Ticaret+Hizmet + Konut E:2,00	Ticaret+Hizmet + Konut E:2,00	Ticaret+Hizmet + Konut E:2,50
İletişim	212 350 50 50	212 493 02 02	532 326 82 87	212 448 20 50	541 2025202	212 4832050

*1 USD=2,0187 TL olarak alınmıştır.

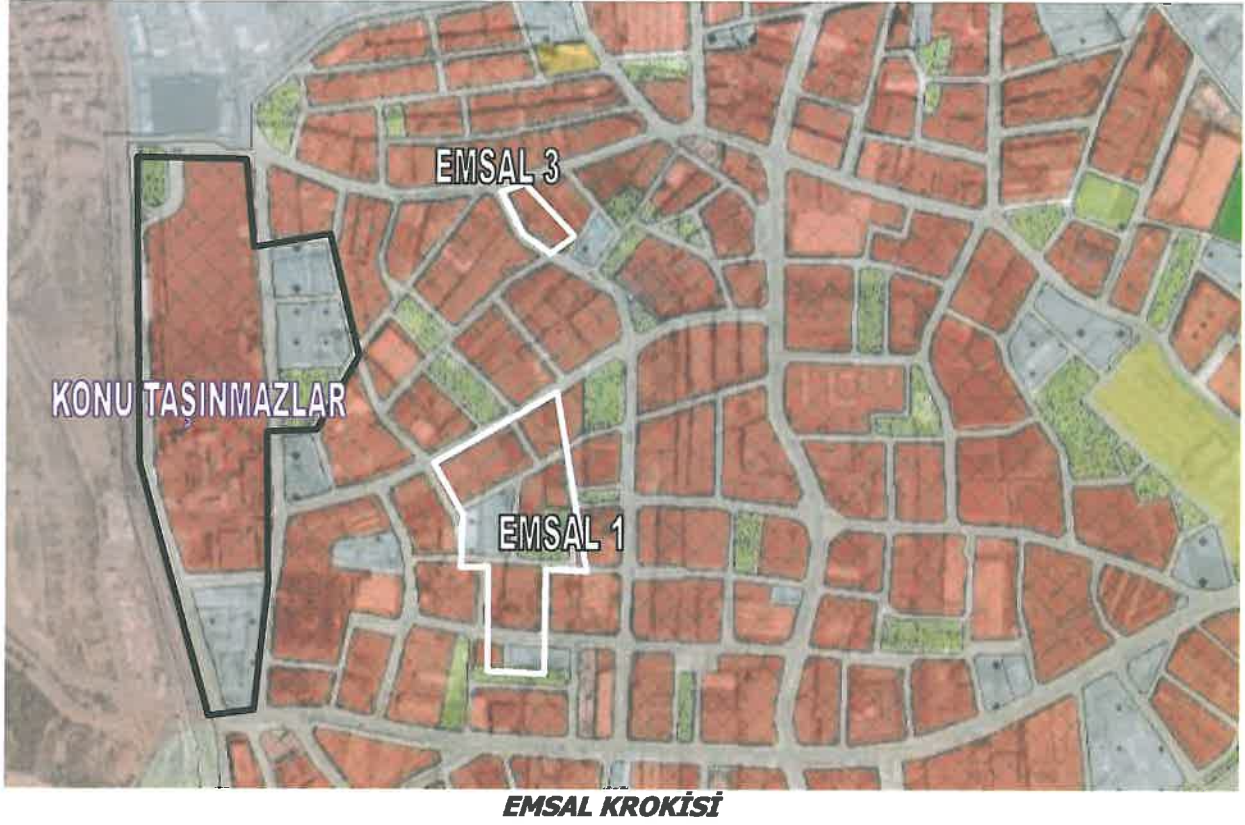
Emsal 1: Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait brüt parsel alanı yaklaşık 27.000 m², net parsel alanı 15.500 m² olan, 2999 ada 51 parsel numaralı, konu taşınmazlar ile aynı imar şartlarına sahip arsanın yakın zamanda 27.000.000 TL bedelle satılmış olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 2 ve 4: Taşınmazlar ile aynı bölgede yer almakta olup konum ve alan açısından dezavantajlı durumdadır.

Emsal 3: Taşınmazlara yaklaşık 200 m mesafede, konumlu olan 2903 ada 40 numaralı parsel emlak ofisi tarafından pazırlanmaktadır. Parsel geometrik yapısı ve konumu itibariyle dezavantajlı durumdadır.

Emsal 5: Taşınmazlara yakın konumda yer alan brüt 12.000 m², net 9.000 m² alanlı konu taşınmazlar ile aynı imar şartlarına sahip arsa için 24.000.000 USD istenmekte olup, emsal taşınmazın minimum 21.000.000 USD bedelle satılabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 6: Taşınmazlara yakın konumda yer alan brüt 12.000 m², net 8.000 m² alanlı, konu taşınmazlar ile aynı imar şartlarına sahip arsa için 25.000.000 USD istenmektedir.



➤ Konut Projeleri Araştırmaları

Konu gayrimenkullerin yer aldığı bölge ve etkilenme bölgesi dahilinde konu parseller üzerinde geliştirilecek projeye emsal teşkil edebileceği düşünülen projelerdeki konut satış fiyatları araştırılmıştır.

• PLATFORM MERTER:



Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge içerisinde, E5'e cepheli konumda yer alan 35.000 m² arsa üzerinde konumlanmış Eroğlu İnşaat tarafından inşa edilen projede 2 adet blok mevcuttur. Proje 19.000 m² konut alanı, 27.600 m² ofis ve fashion park alanı olmak üzere toplam 142.300 m² inşaat alanına sahiptir. Platform Merter residence bünyesinde ise 87 m² ile 120 m² arasında değişen toplam

215 adet suite, 81 adet residence, 34 adet teras ev barındırmaktadır. Proje bünyesinde açık-kapalı havuz, Fitness odası, sauna, toplantı ve konferans salonları, defile alanı gibi aktiviteler mevcuttur. Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde proje dahilindeki konutların birim satış değerinin 7.000-9.000 TL/m² arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Tablo. 17 Platform Merter Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Min Alan Brüt (m ²)	Max Alan Brüt (m ²)	Min Konut Fiyatı (TL)	Max Konut Fiyatı (TL)	Min Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)	Max Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)
1+1	87	120	799.000	875.000	9.183	7.291
2+1	126	146	826.000	1.028.000	6.555	7.041
2+1	158	-	1.540.00	-	9.746	-
4,5+1	-	322	-	2.952.000	-	9.167

• **NEF 12 MERTER:**



13 katlı üç konut bloğundan oluşan Nef Merter 12'de 562 konut yer almakta olup, Aralık 2013'te inşaatı başlayacak olan projenin Şubat 2016'da teslim edilmesi hedeflenmektedir. Büyüklükleri 53 ile 135 metrekare arasında değişen dairelerde her bir daireye ait 4 m² depo alanı bulunmaktadır. Mağazaların bulunduğu zemin katta çevre halkına da açık bir yaşam alanı. Nef Merter 12 sakinleri için

ayrılmış bir basketbol sahası ve yüzme havuzunun yer aldığı bahçenin yanı sıra, projenin merkezinde çevrede yaşayanlara açık bir bahçe de bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre konut fiyatları 4.500-5.500 TL/m² aralığında değişmektedir.

Tablo. 18 Nef 12 Merter Satış Fiyatları, TL

<i>Daire Tipi</i>	<i>Min Alan Brüt (m²)</i>	<i>Max Alan Brüt (m²)</i>	<i>Min Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Min Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>
1+1	56	-	260.000	4.642
2+1	70	103	384.000	5.485
3+1	103	118	540.000	5.242

• **MERTER PARK EVLERİ:**



Mutlu İnşaat tarafından 3.300 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş proje dahilinde 4 katlı 5 adet blokta toplam 48 konut yer almaktadır. Merter Park Evleri dahilinde 163 m² 3+1, 181 m² 3+1 , 192 m² 4+1 konut mevcut olup, konut alanında 24 saat güvenlik, kamera sistemi, çocuk oyun parkı, kapalı yüzme havuzu, 125 araçlık kapalı otopark, jakuzi, sauna ve fitness center bulunmaktadır. 2010 yılında satışları başlayan konut projesinde

lansman fiyatlarında birim satış değerinin 3.000 TL/m² civarında iken, 2013 yılı itibari ile 4.000 TL/m² olarak değişmiştir.

• **PARİMA RESİDENCE:**



Fer Yapı tarafınfan planlanan proje dahilindeki residensta 126 adet konut planlanmış olup, konut büyüklükleri 37 m² ila 101 m² arasında değişmektedir. Projede fitness merkezi, sauna, buhar banyosu, toplantı odası, spor alanları gibi sosyal donatı alanları da mevcuttur. Satış ofisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme tarihi itibari ile proje tadilatı dolayısı ile henüz satışların başlamadığı, planlanan tadilat projesinin onaylanması ile satışların başlayacağı

bilgisi verilmiştir.

• **BEYAZ REZİDANS:**



Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge içerisinde yer alan proje, 25.000 m² arsa üzerinde konumlanmış 4 bloktan oluşmaktadır. Büyüklükleri 115 m² ile 172 m² arasında değişen toplam 124 adet daire 2+1, 3+1, 4+1 oda seçenekleriyle sunulmaktadır. Proje bünyesinde açık-kapalı havuz, Fitness odası, sauna, basketbol sahası, çocuk oyun odası gibi aktiviteler mevcuttur. Projenin 2014 Haziran ayında tamamlanması hedeflenmektedir.

Projede konutlar haricinde 21 ve 219 m² aralığında değişen büyüklüklerdeki dükkanlar da satışa sunulmuş olup dükkanların birim satış değerlerinin 8.000-12.000 TL/m² olduğu satış ofisinden öğrenilmiştir.

Tablo. 19 Beyaz Rezidans Satış Fiyatları, TL

<i>Daire Tipi</i>	<i>Min Alan Brüt (m²)</i>	<i>Max Alan Brüt (m²)</i>	<i>Min Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Max Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Min Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>	<i>Max Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>
2+1	128	128	500.000	585.000	3.906	4.570
3+1	148	156	527.000	680.000	3.561	4.359
4+1	184	184	755.000	820.000	4.103	4.457

• **KİPTAŞ TOPKAPI MERKEZ EVLERİ:**



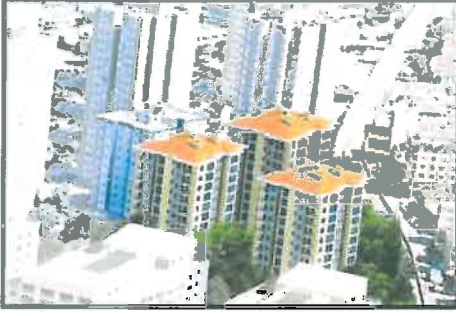
Konu gayrimenkulün bulunduğu ilçede Kiptaş tarafından yapılan proje konut ve işyerlerinden oluşmaktadır. Projenin ilk etabında 322 konut satışa sunulmuş, 2. Eapta 480 konut satışa sunulmuştur. Topkapı Merkez Evleri'nde yaşamak isteyenlere 1+1, 1+2, 1+3, 4+1 olmak üzere 83 metrekare ile 220 metrekare arasında değişen büyüklüklerde dört ayrı seçenekte konut bulunmaktadır. Yaşam başlanan projelerde 2.

El piyasa oluşmuş olup satış fiyatlarına ilişkin bilgiler tabloda verilmiştir.

Tablo. 20 Kiptaş Merkez Evleri Satış Fiyatları, TL

<i>Daire Tipi</i>	<i>Min Alan Brüt (m²)</i>	<i>Max Alan Brüt (m²)</i>	<i>Min Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Max Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Min Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>	<i>Max Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>
1+1	83	90	390.000	550.000	4.389	6.395
2+1	131	131	570.000	620.000	4.351	4.733
3+1	175	175	900.000	1.250.000	5.143	6.571
4+1	220	220	1.250.000	1.400.000	5.682	6.364

• PANAROMA TOPKAPI EVLERİ:



Konu gayrimenkulün bulunduğu ilçede Marmara İnşaat tarafından Merkezefendi Mevkii'nde hayata geçirilen Topkapı Panorama Evleri 11 katlı 3 blokta toplam 120 konuttan meydana gelmektedir. Panorama Topkapı Evleri'nde 2+1 105 m², 3+1 130 m² ve 3+1 155 m² daire seçenekleri sunulmaktadır. Topkapı Panorama Evleri'nin sosyal donatıları arasında; peyzaj alanı, çocuk oyun alanları, her bloğa özel fitness centeri, kapalı ve açık otoparkı, kameralı ve canlı güvenliği bulunmaktadır. Yaşam başlanan projelerde 2. El piyasa oluşmuş olup satış fiyatlarına ilişkin bilgiler tabloda verilmiştir.

Tablo. 21 Panorama Topkapı Evleri Satış Fiyatları, TL

<i>Daire Tipi</i>	<i>Min Alan Brüt (m²)</i>	<i>Max Alan Brüt (m²)</i>	<i>Min Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Max Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Min Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>	<i>Max Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>
2+1	105	105	435.000	485.000	4.143	4.619
3+1	131	131	470.000	490.000	3.615	3.769
3+1	155	155	630.000	650.000	4.065	4.194

• SAHİLPARK EVLERİ:



Konu gayrimenkulün bulunduğu ilçede yapılan proje 10 blok 600 konuttan oluşmaktadır. Projede özel güvenlik hizmetleri, site girişini kameralı izleme sistemi, klima altyapısı, kapalı otopark, jeneratörle ortak mahallerde kesintisiz enerji, yürüyüş ve bisiklet parkuru, çocuk oyun alanları ve fitness alanları yer alıyor. Metro, tramvay, deniz otobüsü, metrobüs gibi ulaşım araçlarına kolay ulaşım imkanı olan proje tamamlanmış olup 2. El satış fiyatlarında

birim satış değeri 4.500 TL/m² civarındadır.

Tablo. 22 Sahilpark Satış Fiyatları, TL

<i>Daire Tipi</i>	<i>Min Alan Brüt (m²)</i>	<i>Min Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Min Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>
2+1	110	460.000	4.181
2+1	110	490.000	4.454

• **REALİSTANBUL EVLERİ:**



Realistanbul projesi 41.000 m² alanda arazisinin % 81'lik kısmı yeşil ve açık alan olarak inşa edilmiş olup 6 blokta toplam 410 konut ve 1 AVM olarak projelendirilmiştir. Realistanbul projesinde yürüyüş, bisiklet ve koşu parkuru çok amaçlı sahalar, yüzme havuzu, sauna, fitness, spa hizmetleri ve cep sineması gibi sosyal olanaklar sunulmaktadır. Sitenin inşaatı tamamlanmış ve oturma başlamıştır. D100 Karayolu'na yakınlığı ve ulaşım alternatifleri açısından avantajlı durumda olan projede piyasadan elde edilen satış fiyatlarına ilişkin bilgiler tabloda verilmiştir.

Tablo. 23 Real İstanbul Satış Fiyatları, TL

<i>Daire Tipi</i>	<i>Min Alan Brüt (m²)</i>	<i>Min Konut Fiyatı (TL)</i>	<i>Min Konut Birim Fiyatı (TL/m²)</i>
1+1	74	370.000	5.000
3+1	165	955.000	5.787
3+1	135	650.000	4.814

7.3.1.2 Emsal Karşılaştırılması Analizi ve Kullanılan Veriler

Arsa Emsal Karşılaştırma Analizi:

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, gayrimenkule emsal olabilecek pazarda yer alan arsalar, konum, büyüklük, İmar durumu gibi değişkenler dikkate alınarak analiz edilmiştir. Pazar araştırmasından elde edilen verilerde mer'î imar durumuna göre düzenleme yapılacak emsal parsellerin bir kısmına ait konum, net arsa büyüklüğü elde edilemediğinden ve bölgede değerlendirme tarihi itibari ile oluşan spekülasyon fiyatların arsa pazarında görülmesi sebebiyle emsal ayarlama analizi tablosu düzenlenememiştir. Değerleme tarihi itibari ile bölgede başlayan karma ve konut projelerinin inşaat çalışmalarına başlamış olması dolayısı ile spekülasyon fiyatlar talep edilemekte olup, değerlendirme çalışmasında bilgi kirliliği yaratmaktadır. Bahsi geçen sebeplerle bölgede portföye sahip emlak ofisleri görüşmeler yapılarak, konu taşınmazların konum, imar durum ve büyüklük özellikleri dikkate alınarak taşınmazın birim satış değerinin **2.000 USD/m²** civarında olacağına kanaat edilmiştir.

Konut Emsal Karşılaştırma Analizi:

Bölgede yer alan değerlendirme konusu projeye benzer özelliklerde konut projelerinde yapılan pazar analizinde konut değerlerinin konut projesinin özelliklerine, donatılarına, konutların büyüklüğü, manzara özelliği, kat yüksekliği, mimari özelliği ve inşaat kalitesi kriterlerine göre birim değerlerin değiştiği gözlemlenmiştir, satış fiyatları ile ilgili özet veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.



Tablo. 24 Bölge emsal konut projeleri birim fiyat aralıkları, TL

EMSA PROJELER	KONUT SAYISI	MİN. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	MAKS. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	ORTALAMA BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
PLATFORM MERTER	330	7.041	9.167	8.104
NEF 12	562	4.642	5.485	5.063
MERTER PARK	48	3.000	4.000	3.500
PRİMA RESİDANS	126			
BEYAZ REZİDANS	124	3.561	4.570	4.159
TOPKAPI MERKEZ EVLERİ	802	4.351	6.571	5.444
PANAROMA TOPKAPI EVLERİ	120	3.615	4.619	4.152
SAHİL PARK EVLERİ	600	4.181	4.454	4.318
REAL İSTANBUL	410	4.814	5.787	5.300

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan piyasa analizi sonucunda konu gayrimenkul üzerinde geliştirilen projede konut birim değerlerinin ortalama **2.500 USD/m²**, ticari ünitelerin ortalama **3.250 USD/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazlar üzerindeki yapıların fonksiyonel ve fiziksel olarak demode olmaları nedeniyle değerlemede dikkate alınmadığından Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

Ticaret+Hizmet+Konut fonksiyonlu toplam 80.400 m² alanlı parsel üzerinde konut projesi inşa edileceği öngörülerek Nakit/Gelir Akımları Analizi yöntemi ile arsa değerinin belirlenmesinde kullanılmak üzere projenin toplam maliyeti aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 25 Proje alan hesapları

Toplam Ticaret+Hizmet+Konut Fonksiyonlu Parsel Alanı	80.400,00 m ²
Emsal Katsayısı	2,00
Emsale esas alan	160.800,00 m ²
Emsal harici alan (Kat bahçesi vb. uygulamalar dahil)	64.320,00 m ²
Toplam Satılabilir Alan	225.120,00 m ²
Emsal Harici Alanlar	
Otopark Alanı Hesabı	
Ortalama konut büyüklüğü	100 m ²
Konut sayısı	2.251 Adet
Konut başına ortalama otopark sayısı	2 Adet
Otopark Sayısı	4.502 Adet
Birim Otopark alanı (Sirkülasyon dahil)	25 m ²
Otopark Alanı	112.560 m ²
Sığınak hesabı	
Konut sayısı	2.251 Adet
Kişi Sayısı	6.754 Adet
Kişi başı sığınak alanı	1,00 m ²
Sığınak alanı	6.754 m ²
Teknik Alan Hesabı	
Teknik alan emsale esas alanın % 5 i kabul edilmiştir.	8.040 m ²
TOPLAM ORTAK ALAN	127.354 m²
TOPLAM ZEMİN ÜSTÜ ALAN	225.120,00 m²
TOPLAM ZEMİN ALTI ORTAK ALAN	127.353,60 m²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	352.473,60 m²

Boş arazi üzerinde geliştirilmiş projenin maliyet bedelleri piyasa kabulleri dikkate alınarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 26 Proje Maliyeti Hesabı

BİNA MALİYETİ			
<i>Zemin Altı Ortak Alanlar</i>	Alan, m ²	Birim Değer, USD/m ²	Toplam Değer, USD
Kaba İnşaat	127.353,60	200	25.470.720,00
İnce inşaat	127.353,60	100	12.735.360,00
<i>Zemin Üstü Alanlar</i>	Alan, m ²	Birim Değer, USD/m ²	Toplam Değer, USD
Kaba İnşaat	225.120,00	250	56.280.000,00
İnce inşaat	225.120,00	400	90.048.000,00
Mekanik	225.120,00	150	33.768.000,00
Toplam Bina Maliyeti, USD			218.302.080,00
BİNA DIŞI MALİYETLER			
Altyapı, çevre düzenleme vb.	16%		34.928.332,80
Yasal harçlar ve proje giderleri	12%		26.196.249,60
Satış ve Pazarlama Giderleri,	4%		8.732.083,20
Öngörülmeleyen Diğer Giderler	10%		21.830.208,00
Toplam Bina Dışı Maliyet, USD			91.686.873,60
TOPLAM MALİYET, USD			309.988.953,60
Toplam inşaat alanı birim paçal maliyet, USD			879,47

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapılar için kira geliri öngörülmediğinden Direk Kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Nakit / Gelir akımları analizinde 2905 ada, 8 ve 11 parsel no'lu gayrimenkul üzerinde Mer'î İmar Planı yapılanma şartları dikkate alınarak içerisinde site içine hizmet edeceği düşünülen ticari üniteler barındıran konut projesi geliştirilmiştir. Satılabilir alanın %10'u ticari ünite, %90'ı konut olacak şekilde birim satış değerleri Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi ile belirlenmiş ve yıllara yaygın net gelirlerin bugünkü değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

GELİR PROJEKSİYONU ANALİZİ KULLANILAN VERİLER

Satılabilir Konut Alanı	217.916,16 m ²
Satılabilir Ticaret Alanı	7.203,84 m ²
Dolar Enflasyonu Oranı	0,03

TABLO. 27 Nakit Akım Tablosu

YILLAR	2013	2014	2015	2016	2017	2018
KONUT GELİRLERİ						
Satışı gerçekleşen konut alanı oranı		20,00%	25,00%	20,00%	25,00%	10,00%
Satışı gerçekleşen konut alanı		43.583,23	54.479,04	43.583,23	54.479,04	21.791,62
Yıllık değer artış primi			5,00%	7,00%	8,00%	5,00%
Birim Satış Değeri		2.500	2.625	2.809	3.033	3.185
Toplam Konut Gelirleri	108.958.080,00	143.007.480,00	122.414.402,88	165.259.443,89	69.408.966,43	
TİCARET GELİRLERİ						
Satışı gerçekleşen ticari alan oranı						100,00%
Satışı gerçekleşen ticari alan						7.203,84
Yıllık değer artış primi			2,00%	3,00%	7,00%	10,00%
Birim Satış Değeri		3.250	3.315	3.414	3.653	4.019
Toplam Ticari Ünite Gelirleri						28.950.847,30
TOPLAM GELİRLER, USD	108.958.080,00	143.007.480,00	122.414.402,88	165.259.443,89	98.359.813,73	
GİDERLER						
TOPLAM MALİYET	309.988.953,60					
Maliyet Gerçekleşme Oranları	10,00%	25,00%	25,00%	25,00%	15,00%	
Yıllık enflasyon oranı (USD Bazında)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Gerçekleşen Maliyet Değerleri	30.998.895,36	82.216.820,22	84.683.324,83	87.223.824,57	53.904.323,58	
GİRİŞİMCİ PAYI						
Muhtemel Girişimci Kar Oranı	15%					
Girişimci payı	16.343.712,00	21.451.122,00	18.362.160,43	24.788.916,58	14.753.972,06	
HASILAT						
Arsa Payı Nakit Akışı	61.615.472,64	39.339.537,78	19.368.917,62	53.246.702,73	29.701.518,09	
İndirgeme Oranı	0,11					
Net Bugünkü Değer, USD	154.302.329,54 USD					
Net Bugünkü Değer, TL	311.490.112,64 TL					
Birim Arsa Değeri, USD	1.919,18					
Birim Arsa Değeri, TL	3.874,26					

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi ile THK fonksiyonlu parseller için arsa birim satış değeri **3.874,26 TL** olarak hesaplanmıştır.

Varsayımlar Ve Kullanılma Nedenleri

- Değerleme konusu parsellerin imar uygulaması sonucu kalacak net parsel alanı üzerinde imar planı verilerine göre proje geliştirilmiştir.
- Projenin inşası ve satışlarının 2014 yılında başlayıp 2018 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Değerler USD bazında hesaplanmış olup, enflasyon oranı yıllık %3 olarak kabul edilmiştir.
- Konut değer artış primi ilk yıl için % 5, ikinci yıl için % 7, üçüncü yıl için % 8 ve dördüncü yıl stokta kalanlar için %5 olarak öngörülmüştür.
- Ticari ünitelerin projenin ve konut satışlarının tamamlandığı 4. yılda satılacağı öngörülmüştür.
- Konut ve ticari ünitelerin satış değerleri için piyasa verileri ve pazarda emsal projelerin peşin satış fiyatları kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Yapılan bölge analizi ve sektör kabullerine dayanılarak girişimci karı % 15 olarak kabul edilmiştir.
- Net Bugünkü Değer hesabında kullanılan İndirgeme oranı bölgenin pazarlama riski dikkate alınarak % 11 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulleri Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak yapılmıştır.

7.3.3.3. Hasılat Paylaşımı / Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme konusu THK fonksiyonlu parsellerin arsa birim satış değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma ve Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemlerine alternatif teşkil etmesi açısından Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile de birim satış değeri hesaplanmıştır. Bölgede yapılan piyasa analizinde büyük ölçekli konut projelerinde hasılat paylaşımı oranının % 40 civarında olduğu ve oranların arsanın büyüklüğüne, imar durumuna ve konumuna göre %40-50 aralığında değiştiği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu parseller konum olarak avantajlı olmakla birlikte bölgedeki dönüşüm sürecinin kestirilemiyor olması ve arsa alanının bölge teşekkülüne göre büyük ölçekte olması gibi faktörler göz önünde bulundurularak Kat Karşılığı oranının %35 olacağı öngörülmüştür. Hasılat Paylaşımı / Kat karşılığı yöntemine göre birim arsa değeri belirlenirken Hasılatın Net Bugünkü Değeri hesaplanmış ve bunun %40'ının arsa payı değeri olacağı kabulü ile hesaplar aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Tablo. 28 Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Birim Satış Değeri

	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL
TOPLAM GELİRLER, USD	108.958.080,00	143.007.480	122.414.403	165.259.444	98.359.813,73
İndirgeme Oranı	11%				
Toplam Satış Hasılatı NBD, USD	470.970.144				
Arsa Payı Değeri, USD	35% 164.839.550				
Birim Arsa Payı Değeri, USD/m²	2.050				
Birim Arsa Payı Değeri, TL/m²	4.139				

Değerleme konusu parsellerin imar uygulaması sonucu kalan toplam 80.400 m² net arsa alanı için arsa birim satış değeri Hasılat Paylaşımı yöntemi sonucunda **4.139 TL/m²** hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta, 2903 Ada, 46 parsel ve 2905 Ada, 8, 11 ve 12 parsellerde kayıtlı Tarla niteliğindeki gayrimenkuller için Emsal Karşılaştırma ve Nakit / Gelir Akımları İndirgeme-Hasılat Paylaşımı yöntemleri ile hesaplanan değerler uyumlaştırılmış olup aşağıdaki tablodan verilmektedir.

Tablo. 29 Yaklaşımların Uyumlaştırması, THK Fonsiyonlu Parseller

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Arsa Birim Satış Değeri, TL	4.037
Nakit Gelir Akımları Analizi, Arsa Birim Satış Değeri, TL	3.874
Hasılat Paylaşımı / Kat Karşılığı Yöntemi, Arsa Birim Satış Değeri, TL	4.139
Uyumlaştırılmış Arsa Birim Satış Değeri, TL	4.000

Değerleme konusu parsellerin imar uygulaması ile oluşan (kamuya ait olması gereken alanların, kamuya terklerinden sonra kalan) THK fonksiyonlu net alanı için farklı değerlendirme yöntemleri ile elde edilen değerlerin uyumlaştırılması sonucu arsa birim satış değeri **4.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 2905 ada, 8, 11 ve 12 numaralı parseller ile 2903 ada 46 parselin "Ticaret+Hizmet+Konut Alanı" olarak belirlenmiş olan toplam ~80.400 m² alanlı bölümü için net alan birim değeri 4.000 TL/m² olarak takdir edilmiş, imar planında sosyal donatı ve yol olarak belirlenen parsellere birlikte imar uygulaması yapılacağı düşünüldüğünden ayrı birim değer takdir edilmemiştir.

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller; tapuda Tarla nitelikli olup üzerlerinde eski fabrika ve fabrikaya hizmet eden alanlar mevcuttur. Mevcutta üretim faaliyetinin durdurulmuş ve binaların çoğunun boşaltılmış olduğu görülmüştür. Mer'î imar planına göre bölge Ticaret+Hizmet+Konut alanı olarak belirlenmiş olup bölgedeki sanayi tipi yapılaşmanın desantralize edilmesi hedeflenmiştir. Mevcut binalara ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş ancak fiziksel ve fonksiyonel olarak demode olduklarından ve imar planı fonksiyonunun değişmesi nedeni ile yenilenemeyeceklerinden değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde mer'î imar planı fonksiyonu ve yapılanma doğrultusunda herhangi bir proje geliştirilmemiş olup plan gereği öncelikle imar planı doğrultusunda konu parsellerin mer'î plana uygun imar parseli durumuna getirilmesi (donatı alanlarında kalan bölümlerin kamuya terkini) gerekmektedir.

8.4. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

Konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge ve bölge içindeki emsal parsel sayısının kitlığı, ulaşım ilişkileri ve çevre yapılanmaları, mevcut imar planı kararları dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

08.10.2013 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu; konu gayrimenkulün bugünkü Pazar değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 30 Sonuç Değer Tablosu

ADA/PARSEL NO	NET PARSEL ALANI, m ²	BRÜT ALAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m ²	*PAZAR DEĞERİ, TL
2903/46	21.745,00		
2905/8	79.224,00		
2905/11	18.875,50	2.473,38	321.600.000
2905/12	10.450,00		

*Pazar Değeri KDV Hariç olarak hesaplanmıştır.

** Değerleme raporunda yer alan hesaplarda 04.10.2013 tarihii Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmıştır.

Sonuç olarak;

- ✓ Toplam 130.024,50 m² alanlı yukarıdaki tabloda verilen 4 adet parselin toplam piyasa değeri Katma Değer Vergisi hariç, **321.600.000 TL (ÜçyüzyirmibirmilyonAltyüzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

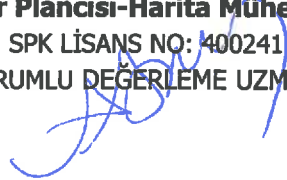
***Gülnur ÇELİK**
Şehir Plancısı



DİDEM ÖZTÜRK
Y. Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

HARMONİ
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

10. EKLER

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz					
Zemin No	: 22975233					
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU					
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM					
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.					
Mevki	:					
ÇiR / Sayfa No	: 19 / 1829					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreklare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52619961	ANADOLU CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	79.224,00	79.224,00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 06/12/2000 - 3742-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz					
Zemin No	: 23165479					
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU					
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM					
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.					
Mevki	:					
ÇiR / Sayfa No	: 31 / 3005					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik / Lehdar	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreklare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53018894	ANADOLU CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	18.875,50	18.875,50	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 06/12/2000 - 3742-	- -

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	BU KAYDIN BİR ÖRNEĞİ BAKIRKÖY 5 MINTIKA GÖNGÖREN KÖYÜNÜN 12/703 KÜTÜK SAHİFESİNE KAYITLIDIR.			

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreklare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
53018894	ANADOLU CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	18.875,50	18.875,50	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 06/12/2000 - 3742-	- -	
Ş/Bİ		Açıklama		Malik / Lehdar		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI KANUNUN 7 MADDESİNE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ						
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESİ GERÇİNCE İST. BEL. LEHİNE 11/12/1992 TARİH İSTANBUL BELEDİYESİ						
	11/12/1992 TARİH 11895 YEV.						

Rapor Tarihi / Saati : 04.10.2013 13:54

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz
Zemin No : 23165480
İl / İlçe : İSTANBUL/ZEYİTLİBURNU
Kararım Adı : Zeytinburnu TM
Mahalle / Köy Adı : MERKEZEFENDİ Mah.
Mevki :
Çik / Sayfa No : 31 / 3006
Kayıt Durum : Aktif

Adı/Parcel : 2903/12
Yüzölçüm : 10.450,00 m2
Ana Tap. Nitelik : TARLA

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Br/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	BU KAYDIN BİR ÖRNEĞİ BAKIRKÖY 5.MİNTİKA GÜNGÖREN KÖYÜNÜN 12704 KÜTÜK SAHİFESİNE KAYITLIDIR.		-	-
Beyan	DOSYASINDA KARARI MEVCUTTUR. 02/06/1994 / 5204 YEV.		02/06/1994 - 5204	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Merrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53018895	TURKİYE ŞİŞE VE CAMİ FABRİKALARI A.Ş.	TAM		10.450,00	İflaz İşlemi (TSM) - 08/06/1979 - 1611 - - -	

S/Br/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE İSTİNADEN İSTİMLAK ŞERHİ 02/03/2007 Y:1528	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	02/03/2007 - 1528	-
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİ GEREĞİNCE İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ 14/12/1992 Y:11931	İSTANBUL BELEDİYESİ	14/12/1992 - 11931	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz
Zemin No : 23165485
İl / İlçe : İSTANBUL/ZEYİTLİBURNU
Kararım Adı : Zeytinburnu TM
Mahalle / Köy Adı : MERKEZEFENDİ Mah.
Mevki : ÇİFTE HAVUZLAR DAVUTPAŞA AKSEKİ
Çik / Sayfa No : 34 / 3270
Kayıt Durum : Aktif

Adı/Parcel : 2903/46
Yüzölçüm : 21.475,00 m2
Ana Tap. Nitelik : TARLA

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK


S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	MERU PARSELE KURULACAK 8101 NOLU TRAFİK POSTASININ PAFTA ÖRNEĞİNDE KIRMIZI İLE İŞARETLİ 41.40 M ² Sİ TRAFİK POSTASI YERİ, SARI İLE İŞARETLİ 33 M ² SINDE GEÇİŞ YERİ OLMAK ÜZERE TOPLAM 74.40 M ² İK BÖLÜMÜN İTİBAREN KARŞILIĞINDA SÜRESİZ OLARAK İ.E.T.T. İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK VAADI SÖZLEŞMESİ VARDIR. (Başlama Tarihi:04/09/1981, Bitiş Tarihi:04/09/1981 - Süre:-)		04/09/1981 - 1681	--
Beyan	2975 M ² LİK 136 ADET OTOPARK YERİN ORTAK MAHALLI OLDUĞUNA DAİR ŞEHİR:26/10/1981 Y:1988		26/10/1981 - 1988	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Mecrelere	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53018901	ANADOLU CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		21.475,00	Mülkiyet ve Hisse Övamlarının Düzeltmesi - 06/12/2000 - 3742-	--
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şehir	BESİKTAŞ 5. NOTERLİĞİNDEN TANZİM EDİLEN 26/09/1982 TARİHİ 24740 SAYILI KİRA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR KONTRATOSU GEREĞİNCE KROKİDE GÖSTERİLEN 0101 NOLU TRAFİK POSTASI VE BELEDİYESİ GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL DEN İST. BELEDİYESİ İ.E.T.T. İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 20/09/1982 TARİHİNDEN İTİBAREN KİRA KONTRATOSU 02/09/1982 Y:1742		02/09/1982 - 1742		--	

Raportörün, 3388-Kanun DİNÇ
Kaydını Uygundur.
04.10.2013

Mahmut KARAKURT
ZEVTELİ YEREL İŞLETİM VE İZLENİMİ
ŞEHİR MÜDÜRLÜĞÜ
İmza: 7.10.2013
Ektepertis anı içindir

 **T.C.**
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 32042687-310.05.01-20470
Konu : 2905 Ada 8-11-12 Parsel

07/10/2013


BURAK KINIK
(Abbasğa Mah. Yıldız Cad.levlik Paşa Konağı: No:49 / 2
Beşiktaş / İstanbul)

İlgi : 04/10/2013 Tarih 31905 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile 2905 Ada 8-11-12 parsellere ve 2903 Ada 46 parsel sayılı yere İmar Durumu istenmektedir. Söz konusu 2905 ada 12 parsel Kentsel Hizmet Alanı (Belediye Hizmet Alanı) , 2905 ada 11 parsel Kısmen Kentsel Hizmet Alanı Kısmen Ticaret-Hizmet Konut Alanı, 2905 Ada 8 parsel Ticaret-Hizmet-Konut Alanı, 2903 Ada 46 parsel sayılı yer ise Kısmen Kültürel Tesis Alanı, Kısmen Orta Öğretim Tesis Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmende Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılmıştır.

Bilgilerinizi rica ederim

HANÇ KÜÇÜKAKYÜZ
İmar ve Şehircilik Müdürü



Karlıcaçme Mah. Akiny Cad. No:165 Zeytinburnu / İstanbul
Tel: (0 212)413 11 11 Faks: (0 212)413 11 11
www.zeytinburnu.bel.tr bilgi@zeytinburnu.bel.tr

İrtibat: Deniz TUNÇ Mimar
Tel: (0212)413 11 11
dnunc@zeytinburnu.bel.tr

SERTİFİKASYONLAR



Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

Tarih : 28.06.2013 No : 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu nun Seri VIII, No:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Usulama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Didem ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 01.05.2017 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu nun Seri VIII, No: 54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Usulama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İzzet ARKAN
GENEL SEKRETER





MUSTAFA YILMAZ
GENEL BAŞKAN