

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Fatih / İSTANBUL

(1 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 27 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 02 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1516
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü, Yedikule Mahallesi, Kennedy Caddesi, 328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parsel Fatih / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 41.161,52 m ² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule istasyon ve müştemilatı
Sahibi	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İmar Durumu	: Turizm + Kültür Alanı, TCDD aksları ve alanları, kısmen dini tesisler alanı, kısmen park alanı ve Yenileme Alanı TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75
Parsel yüzölçümü	: 41.161,52 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazın Pazar Değeri	67.915.000,-TL	37.506.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	


Bu rapor, 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" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1516

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	15
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	15
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	16
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	17
5.3	PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	17
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	19
6.2	TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ ANALİZİ	20
6.3	İSTANBUL TURİZM SEKTÖRÜ ANALİZİ	23
6.4	BÖLGE ANALİZİ	26
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	28
6.6	PİYASA ARAŞTIRMASI	29
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	31
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	31
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	32
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ	33
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	33
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	36
8.4	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	37
9. BÖLÜM	SONUÇ	38

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü Tesisi Arsasının pazar değeri tespiti (2384 ada, 4 no'lu parsel)
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 41.161,52 m ² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule istasyon ve müstemilatı
MEVCUT KULLANIM	:	Tesis atıl durumda olup üzerinde bulunan yapılar kullanılamaz durumdadır.
İMAR DURUMU	:	Turizm + Kültür Alanı, TCDD aksları ve alanları, kısmen dini tesisler alanı, kısmen park alanı ve yenileme alanı TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV Hariç)		
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	:	67.915.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1516

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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.

Taşınmaz T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunmakta olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 30.07.2012 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Fatih
MAHALLESİ	: İmrahor İlyas Bey
SOKAĞI	: ---
PAFTA NO	: 328
ADA NO	: 2384
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: Yedikule istasyon ve müştemilatı
YÜZÖLÇÜMÜ	: 41.161,52 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 23752
CİLT NO	: 9
SAYFA NO	: 1013
TAPU TARİHİ	: 14.12.2011

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Fatih İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Bevanlar bölümü:

- o Planda gösterilen 36,01 m²'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.03.2005 tarih ve 1586 yevmiye no ile)
- o Planda gösterilen 36,01 m²'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (22.06.2005 tarih ve 5976 yevmiye no ile)
- o Lojman ve atölye büroları 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (19.09.2005 tarih ve 8873 yevmiye no ile)
- o 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (06.02.2013 tarih ve 2454 yevmiye no ile)

NOT: KAMULAŞTIRMADA ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH

Madde 7 - Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemenen alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Taşınmaz T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunmakta olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 30.07.2012 tarihli protokole istinaden taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma 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 görüş ve kanaatindeyiz.

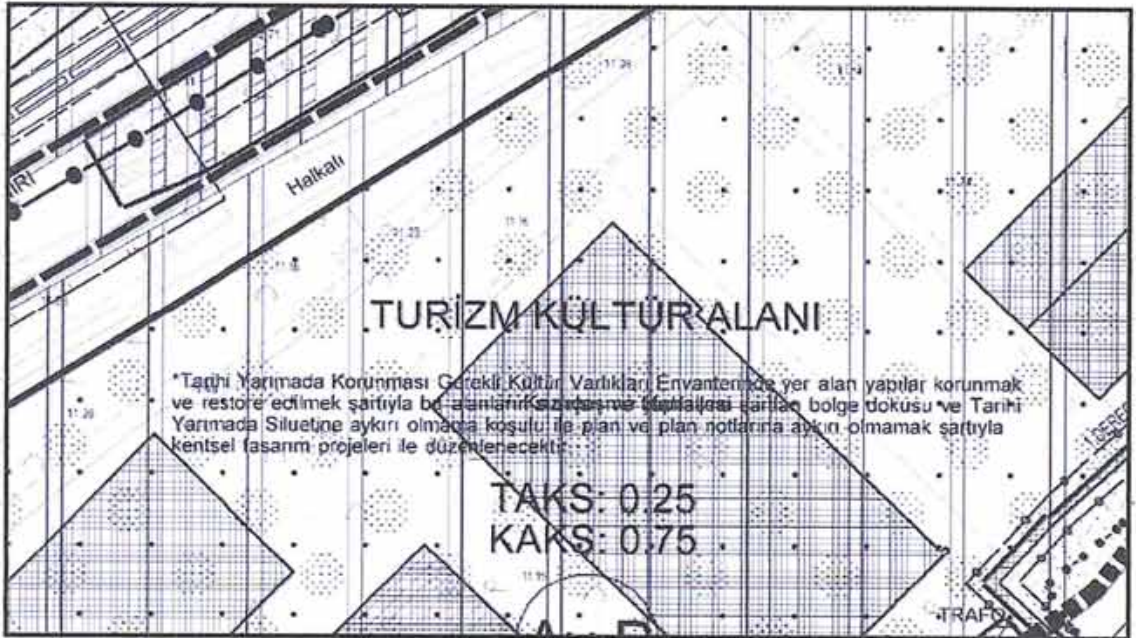
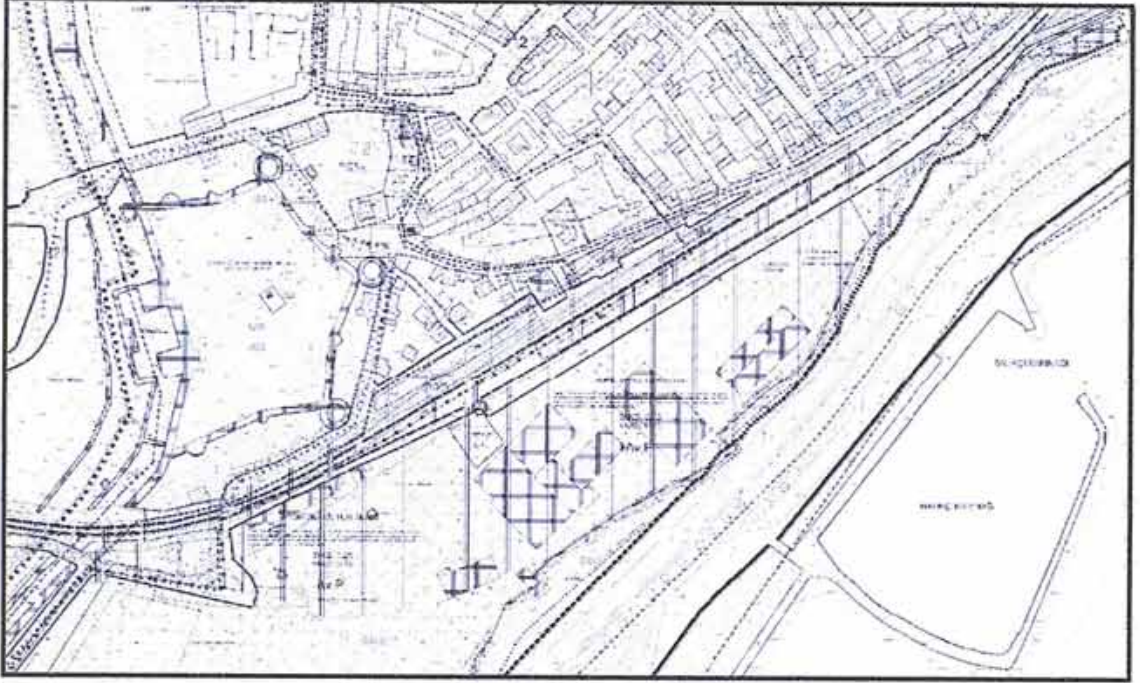
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Etüt Proje Müdürlüğü'nde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nda yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04 Ocak 2013 tarih ve M.34.06.FAT.0.21-REF.578440-22663-GD.208 sayılı yazısına göre;

- 2384 ada 4 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 2. derece koruma bölgesinde kısmen "Turizm Kültür Alanı" ve "TCDD Aksları ve Alanları", kısmen park, kısmen cami alanında kalmaktadır. Turizm Kültür alanında kalan yer için "**TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75**" olup, planda "Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve Tarihi Yarımada silüetine aykırı olmama koşulu ile plan ve plan notlarına aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir." denilmektedir.

- Plan notlarının IV-C-4 maddesi ve IV-F-8 maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- Parselde tescilli anıt eser kaydı bulunmakta olup, Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.
- Söz konusu parsel 5366 sayılı yasaya göre Kentsel Yenileme Alanında kalmaktadır.
- Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre cami alanı ~ 810 m², park alanı ~ 2.100 m²'dir.



- Fatih Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü'nün 28.08.2012 tarih ve M.34.06.FAT.0.1010-2909 sayılı yazısına göre taşınmazın ifrazından oluştuğu 2384 ada 1 no'lu 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 yayınlanarak yürürlüğe girmiş II. Grup yenileme alanı içerisinde yer almaktadır. II. Grup yenileme alanı içerisinde, 10. etabın 1. aşaması kapsamında yer alan 2384 ada 1 no'lu parselde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından proje ve uygulama yapılması konusunda Fatih Belediyesi Meclisi'nin 07.09.2007 tarih ve 2007/132 sayılı kararı bulunmaktadır.
- 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 2101 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, 2 parsel üzerinde de konumludur.
- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın yenileme alanında kalması nedeniyle avan projeye göre uygulamalar yapılabilmektedir.

Plan notlarına göre Turizm Kültür Alanı (TK):

Planda gösterilen Turizm+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 + 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+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 şartıyla bölge dokusu ve "Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları) Silüetine" aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, KAKS:0,75 aşılmamak 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 düzenlemesi halinde tek blok bütününde de yer alabilir.

Plan notlarına göre 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 Kurulu 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 dair 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.

Plan notlarına göre Dini Tesisler Alanları

Dini tesisler 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 ilgili 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 bütünleştirilerek 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 Gereklî Kültür Varlıkları Envanteri Kaydı bulunmayan dini tesis alanlarında asgari ihtiyaçlar çerçevesinde düzenleme yapılacaktır.

Plan notlarına göre 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 güzergahı 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 güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların kamuya açık yeşil alanlar - meydan - yaya yolları ve otopark cepheli olarak kullanımı için ilgili belediyesi ile yapılacak bir 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.

- Değerlemeye konu 2384 ada 4 no'lu parsel üzerinde bulunan yapılardan;
 - T.C.D.D. lojman binasının 16.02.1992 gün ve 4273 sayılı karar ile tescillenmesine,
 - 22.12.2004 gün ve 353 sayılı karar ile ise lojman binasının Koruma Grubu'nun "II" olmasına ve 36,01 m²'lik kısmının korunmasınaİstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar verilmiştir.

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. Maddesi'ne 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 korunmalarında 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 bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, 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, sunaklar, 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; külliyeleer, eski anıt ve duvar kalıntıları, freskler, kabartmalar, mozaikler ve benzeri taşınmazlar taşınmaz kültür varlığı örneklerindendir.

- f) Tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri taşınmaz tabiat varlığı örneklerindendir.

Bu tür yapılarda her türlü yapılaşma için öncelikle 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 yöresel 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 fonksiyonun 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 öncelikle ilgili belediyeye müracaat edilir.
2. Söz konusu yapı eğer tescilli yapı değil ise Belediye gerekli görmesi halinde Anıtlar Kurulu'na göndermeden 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 iseler yine Anıtlar Kurulu'ndan 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 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 görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde malik durumunda değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parselin son üç yıllık imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir. Fatih Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu parselin tabii olduğu 21.05.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; Danıştay 6. Dairesi'nin 25 Kasım 2010 tarih ve 2010/6413 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

30.12.2011 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Fatih (Tarihi Yarımada) Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz; 1287 no'lu parselden oluşan 2384 ada 1 parselin ifraz işlemi sonucunda 20.02.2009 tarihinde 2384 ada 3 parsel olarak mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil olunmuştur. Daha sonra 14.12.2011 tarihinde yine ifraz 2384 ada 3 parsel ifraz sonucunda 2384 ada 4 ve 5 parsel olarak tescil edilmiştir. 2384 ada 5 parselin maliki Maliye Hazinesi'dir. Değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, Sahil Yolu üzerinde konumlu olan **328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parseldir.**

Taşınmazın üzerinde Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü bulunmaktadır. Ancak yapılar kullanılamaz durumdadırlar.

Taşınmazın yakın çevresinde; Yedikule Mezarlığı, Yedikule Hisarı, Surp Havannes Ermeni Kilisesi, Samatya Kilisesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi İston Parkı yer almaktadır.

Taşınmazın paralel durumda olduğu Sahil Yolu (Kennedy Caddesi) yoğun bir araç trafiğine sahip olup Sirkeci ile Bakırköy'ü birbirine bağlamaktadır. Ancak rapor konusu taşınmaz bu caddeden mahreç almamaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, ana artere cephe olması ve bölgede benzer yüzölçümüne sahip satılık / kiralık arsaların sınırlı sayıda olması, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onay aşamasında olması taşınmazın değerlerini olumlu yönde etkilerken Kennedy Caddesi'nden mahreç almıyor olması değerine olumsuz etkide bulunmaktadır.

Taşınmaz; Zeytinburnu ilçesine 1,50 km, Yenikapı'ya 3,40 km, Bakırköy ilçesine 4,50 km, Atatürk Havalimanı'na 7,70 km ve Taksim'e 12,50 km mesafededir.

Bölge, Fatih Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parselin yüzölçümü **41.161,52 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Kısmen eğimli ve kısmen düz bir topografik yapıdadır.
- Sınırları sur duvarları ve beton duvar üzeri dikenli tel ile çevrilidir.
- Kennedy Caddesi'ne cephesi bulunmakta olup parsele giriş Güntekin Sokak üzerinden sağlanmaktadır.
- Parsel üzerinde Eski T.C.D.D. Yedikule Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü binaları bulunmakta olup bu binaların birçoğu tescillidir.
- **Parseller üzerindeki yapılar kullanılmaz durumda olup ekonomik ömürlerini yitirmişlerdir. Bu nedenle değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.**
- Açık alanlarda zeminler ham topraktır.
- Parsel üzerinde çok sayıda yetişkin ağaç bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER



- o 1 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 3.422,13 m²'dir.
- o Bina tek katlı ve yığma tarzda inşâ edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 2 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.206,31 m²'dir.
- o Bina tek katlı ve betonarme prefabrik tarzda inşâ edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 3 no'lu bina eski imar planına "Bucakbağı Mescidi", yeni imar planına ise dini tesisler alanı olarak işlenmiştir.
- o Bina tamamen yıkılmış vaziyette olup imar planına göre oturma alanı yaklaşık brüt 227,68 m²'dir.
- o 4 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 2.221,72 m²'dir.
- o Bina tek katlı ve yığma tarzda inşâ edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 5 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.562,20 m²'dir.
- o Bina tek katlı ve yığma tarzda inşâ edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 6 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 82,95 m²'dir.
- o Bina tek katlı, yığma tarzda ve surlara bitişik vaziyette inşâ edilmiş olup kısmen yıkılmış durumdadır.
- o Parsel üzerinde bulunan tescilli yapıların toplam oturma alanı yaklaşık brüt 8.723 m²'dir.
- o Ayrıca parsel üzerinde hangar, marangozhane, ofis binası, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina mevcuttur.
- o Yerinde yapılan incelemelerde yapıların kullanılamaz durumda oldukları görülmüştür. Bu nedenle değerlemede parsel üzerindeki yapılara değer takdir edilmemiştir. Ancak parsel üzerinde tescilli yapıların (2. grup korunması gerekli kültür varlığı olmaları) bulunmasından dolayı parsel üzerinde geliştirilecek olası bir proje bünyesinde bu yapılar restore edilerek kullanılabilir olacaktır. Raporun değerlendirme bölümünde gelir indirgeme yöntemi ile değer tespitinde tescilli yapıların restore edilerek kullanılacağı kabulü yapılmıştır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri; üzerindeki tescilli yapıların varlığı ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin gerekli yasal izinler alındıktan sonra tescilli yapıların restore edilerek üzerinde "otel projesi" geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ ANALİZİ

Uluslararası turizm ülkemizin ancak son yıllarda tanıştığı bir olgudur. Nitekim 1950 yılında ülkemizi ziyaret eden turist sayısı sadece 30 bin iken bu rakam 1965'te ilk kez yarım milyonu geçmiş 1985 yılında ise 2 milyonu bulmuş, 1988'de dünya turizminde görülen olumlu değişikliklerin bir yansıması olarak 1990 yılında 5 milyonun üzerine çıkmıştır. 1990'lı yılların ortalarında yaşanan birtakım olumsuzluklar (terör olayları ve 1991 yılındaki Körfez Savaşı), ülkemize Batı Avrupa'dan gelen turistleri etkilemesine karşın Doğu Avrupa'dan gelen turistler sayesinde kolay atlatılmıştır.

Ülkemizde turizmin başarılı bir biçimde gelişmesinde devlet ve özel sektörün büyük çabaları olmuştur. Bu bakımdan devletin beş yıllık kalkınma planlarında turizme yer vermesi bu amaçla Marmara, Ege ve Antalya'nın öncelikli kesimler olarak ele alması dikkat çekicidir. Ayrıca kamu sektörü tarafından 1955 yılında kurulan Türkiye Turizm Bankası aracılığı ile TURBAN oteller zincirinin kurulması, bunu Emekli Sandığı gibi bazı kamu kuruluşlarının konaklama sektörüne (İstanbul Hilton, İstanbul Büyük Tarabya, İzmir Büyük Efes, Bursa Çelik Palas, vb.) yaptığı yatırımlar izlemiştir. 1985 yılında yabancı sermaye ve özel sektörün yatırıma özendirilmesi ve özel sektörü harekete geçirmek için Turizm Bankasının kredi vermesi konaklama tesislerinin sayılarında önemli artışlara neden olmuştur.

Turizm, dünyanın en hızlı gelişen sektörlerinden birisidir. Türkiye planlı dönemle birlikte turizm alanında önemli gelişmeler kaydetmiştir. 1963-1980 döneminde ülkesel sosyo-ekonomik gelişmede kamu yatırımları için emredici, özel sektör yatırımları için yönlendirici nitelikte bir merkezi planlamaya bağımlı olan model seçilmiştir.

Türkiye'de genelde 1985 öncesine kadar iç turizm faaliyetlerinden bahsetmek olanaksızdır. Genelde akraba, arkadaş ziyareti dayanan tatil geçirme şekli, 1970'lerden sonra kıyılarda yapımı hızlanan "ikinci ev" veya tatil konutları edinme biçimine dönüşmüştür. Önceleri şehre çok yakın mesafede (şu anda şehrin içinde) yer alan bu konutlar sonraları daha uzak mesafelere (İstanbul'da oturanların Kumburgaz, Selimpaşa ve Bayramoğlu, İzmir'de oturanların Çeşme'de yaptığı evler) taşınmış günümüzde ise kışlık ev dışında yazın tatil geçirilecek ikinci bir konut edinme modasına dönüşerek kıyı yağması görünümünü almıştır. Bu biçimdeki yapılanma nedeniyle ülkemizde kıyılar ve tarımsal kullanım alanları büyük ölçüde zarar görmektedir. İç turizmde, "yazlık ev" sahibi olma tutkusu devam ederken yaz aylarında Çeşme, Bodrum, Marmaris, Antalya Kemer, vb. gibi kıyı kesimlerine gitmek, kış aylarında ise Uludağ, Kartalkaya gibi kayak merkezlerine yönelmek bir yaşam tarzı olmuştur. Ancak iç turizmi etkileyen en önemli faktör genellikle yabancı turistlere hazırlanan konaklama tesisi fiyatlarının yüksekliğidir.

Türkiye, turizm sektörüne ülke ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Son yıllarda artan konaklama tesislerine ve turist sayısına paralel olarak turizmden elde edilen gelirlerde de olumlu yönde gelişme olmuştur. Turistik yatırımlar da ekonomideki her yatırım gibi gelir meydana getirir. Turistik tüketim ve yatırım harcamaları sonucunda turizmin ekonominin genelinde meydana getireceği gelir etkisinin,

ilk etapta harcamanın kendisine eşit, sonraki etaplarda ise meydana getireceği dolaylı etkiler sonucu harcama miktarının çok üzerinde olması beklenir.

Türkiye’de son yıllarda turizm sektöründe yapılan yatırımlarla birlikte tanıtma ve pazarlama çalışmalarında gösterilen büyük desteklerin sonucunda, turizm gelirlerinde önemli artışlar sağlanmıştır.

1998 yılından günümüze kadar turizm gelirlerinin ihracata, giderlerinin ithalata oranı ve turizm gelirlerinin değişiklikleri şu şekildedir. 1998 yılında 26.974 milyon USD olan ihracata karşılık ihracatın %29’u kadar 7.809 milyon USD’lik turizm geliri elde edilmiştir. 1998–2007 döneminde ihracatın turizm gelirlerinden daha fazla artması nedeniyle turizm gelirlerinin ihracata oranı azalmıştır. 2007 yılında 18.487 milyon USD’lik turizm gelirlerinin 107.214 milyon USD’lik ihracata oranı %17,2 olmuştur. 1998 yılında 1.754 milyon USD olan turizm giderinin 45.921 milyon USD olan ithalata oranı %3,8 iken, 2007 yılında turizm giderlerindeki artışın önceki yıllara göre ithalattaki artıştan az olması nedeniyle turizm giderinin ithalata oranı %1,9 olmuştur. Turizm gelirlerinin GSYH içindeki payı 1998–2007 yılları arasında en düşük %2,1 ile 1999 yılında, en yüksek ise %5,2 ile 2002 yılında gerçekleşmiştir. 2006 yılında %3,2 olan oran 2007 yılında GSYH’deki artışın turizm gelirlerindeki artıştan fazla olması nedeniyle % 2,8’e düşmüştür.

Yabancı ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde 2-3 kat artışı yakalayan Türkiye turizminin ekonomik ve sosyal hayat içindeki payı da yükselmiştir. 2000 yılında ulusal hasılanın % 3-3,5’i kadar gelir üreten sektör, 2010 tamamlandığında aldığı payı % 5 dolaylarına çıkarmıştır. Diğer yandan turizm gelirinin ihracat gelirlerine oranı da % 15-20 bandında seyretmiştir.

YILLAR	Turizm Gelirlerinin GSMH İçindeki Payı	Turizm Gelirlerinin İhracat İçindeki Payı
2000	3,8	27,3
2001	6,9	25,9
2002	6,5	23,5
2003	5,5	27,9
2004	5,2	25,2
2005	5	24,7
2006	4,3	19,8
2007	4,5	17,3
2008	4,2	16,6
2009	4,3	20,8
2010	4,2	18,0

Kaynak: TUROFED

2009’daki krizin etkilerini 2010’da büyük oranda atlatan dünya turizmi yüzde 7 dolayında büyüyerek 935 milyon turiste ulaşırken, Türkiye’ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı da yüzde 5,7 artarak 28,6 milyona yükselmiştir. Dünya Turizm Örgütü

(UNWTO)'nun açıkladığı verilere göre, bu rakam ile rekor yıl olarak adlandırılan 2008'deki 913 milyon aşılmıştır.

Türkiye'nin turizmde yükseliş eğilimi devam etmektedir. Türkiye 2010 yılında gelen ziyaretçi sayısı itibarıyla dünyanın ilk 10 ülkesi arasında 8. sıraya yükselmiştir. Türkiye en çok ziyaretçi çeken ülkeler sıralamasında 2008'de 7. sırada yer almıştır. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre en çok ziyaretçi çeken ülkeler sıralamasında Fransa 78,9 milyon kişi ile ilk sıradaki yerini korumaktadır. İkinci sıradaki ABD'de 60,8 milyon ile listede 2. sıradaki yerini korumuştur. Listede Çin ise yaptığı atakla daha önce 3. sırada olan İspanya'nın yerine geçmiş, 2010'da Çin 55,9 milyon kişi ile 3. sıraya yükselirken İspanya 52,6 milyon kişi ile 4. sırada yer almıştır.

Ülkeler	Sıralama			2010
	2008	2009	2010	Milyon Kişi
Fransa	1	1	1	78,9
ABD	2	2	2	60,8
Çin	4	4	3	55,9
İspanya	3	3	4	52,6
İtalya	5	5	5	43,5
Almanya	7	7	6	27,0
İngiltere	6	6	7	27,0
Türkiye	7	8	8	26,0
Malezya	12	9	9	24,3
Meksika	10	10	10	23,0

2011 yılı Ocak-Ağustos döneminde, otellerde, 2010 yılının aynı dönemiyle kıyaslandığında Euro bazında oda başına düşen gelirlerde ise %9,7'lik bir artış gerçekleşmiştir. Bu artışın 2011 yılının son çeyreğinde de devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2011 yılı üçüncü dönem turizm istatistiklerine göre, bu dönemde 9,3 milyar dolarlık turizm gelirinin yüzde 78'i yabancı ziyaretçilerden, yüzde 22'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

6.3 İSTANBUL TURİZM SEKTÖRÜ ANALİZİ

Türkiye’de son yıllarda yaşanan ekonomik ve sosyal gelişmeler ışığında en çok payı İstanbul almıştır. İstanbul’un uluslararası iş ortamından ve turizmden aldığı pay da ülke ekonomisindeki gelişmelere paralel olarak her geçen gün artmaktadır.

Lütfü Kırdar Kongre Merkezi, İKSV Konferans Merkezi, CNR ile Tüyap Fuar ve Kongre Merkezleri başta olmak üzere çeşitli konferans, fuar ve toplantı tesislerinin devreye girmesiyle İstanbul’un dünya kongre pazarındaki yeri giderek sağlamlaşmaktadır. Bu gelişmeler, başta 5 yıldızlı oteller olmak üzere mevcut otellerin doluluk oranlarında ve satış gelirlerinde iyileşmeler sağlamaktadır.

Otel pazarını ticari, toplantı ve turizm amaçlı müşteriler olarak 3 ana grupta toplamak mümkündür. Müşteri gruplarındaki bu farklılık İstanbul otellerinin programlarına da yansımaktadır. İş merkezlerinin Gayrettepe - Maslak hattındaki gelişimine paralel olarak Büyükdere aksındaki oteller de Business Otel kimliğini üstlenmekte ve ticari müşteriye hitap etmektedir. İş insanlarından oluşan hedef kitle en kârlı müşteri grubu olmakla birlikte düşük sezonda (yaz ayları ve hafta sonları) doluluk temin etmek üzere hedeflenen turizm amaçlı müşteriler de göz ardı edilmemesi gereken bir unsur teşkil etmektedir.

Otellerin şehir merkezinden (özellikle iş merkezlerinden) uzak olmalarının yarattığı dezavantaj zaman kavramının büyük önem taşıdığı günümüzde ana arterlere, çevre yollarına, havaalanına ve bazı kongre ve fuar merkezlerine yakınlıklarıyla öne çıkan, Polat Renaissance İstanbul, Sheraton Ataköy Oteli, Holiday Inn ve Radisson SAS Airport gibi otellere bu dezavantajı giderme ve farklı müşteri gruplarına (ticari, turist, havayolu şirketleri vs.) hitap edebilme imkânı vermektedir.

İstanbul, yurtiçi turizmi için önemli merkezlerden biri olduğu gibi, yurtdışından gelen turistlerin, Türkiye’de tercih ettiği başlıca tatil bölgelerinden biridir. İstanbul’a gelen yabancı turistler, milliyetleri bakımından çeşitlilik göstermektedir. 2009 verilerine göre İstanbul’a 216 farklı ülkeden yaklaşık 7,5 milyon yabancı turist gelmiştir. 2010 yılında bu sayı 6.960.980 kişiye gerilemiştir. 2011 Ocak - Ekim ayları arasında İstanbul’a gelen yabancı sayısı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İSTANBUL		2010’a Göre Değişim Oranı (Aylık)	Önceki Yıla Göre Değişim (Kümülatif)
2010	2011		
294.352	378.380	28.5	28.5
372.713	431.481	15.8	21.4
489.884	556.113	13.1	17.9
588.601	694.959	18.1	18.1
688.821	729.860	6.0	14.6
659.117	773.092	17.3	15.2
819.420	916.486	11,8	14,5
630.636	737.020	16,9	14,8
712.583	862.482	21,0	15,7
5.256.127	6.079.873		

Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2011 yılı Ocak-Eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırma yapıldığında gelen yabancı sayısında %16 artış olduğu görülmektedir.

İstanbul'a gelen yabancı turistin 4.658.864'ü Atatürk Havalimanı'nı kullanarak gelmiştir. Bu veri ışığında İstanbul'a gelen yabancı turistin ilk tercih ettiği bölgenin Avrupa yakası olduğu görülmektedir.

İstanbul'da yer alan işletme ve yatırım belgeli turizm tesislerinin ayrıntıları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "İŞLETME BELGELİ"							
YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	73	8	2545	216	5068	438	5506
Butik Otel	7	3	378	79	772	162	934
Beş Yıldızlı Otel	38	6	10496	1675	21532	3344	24876
Dört Yıldızlı Otel	78	2	8727	140	17515	275	17790
Üç Yıldızlı Otel	75	14	4592	859	8928	1676	10604
İki Yıldızlı Otel	57	8	2072	281	3949	543	4492
Tek Yıldızlı Otel	10	1	340	23	634	43	677
Apart Otel	2	1	21	36	56	72	128
Golf Tesisleri	2	-	755	-	2322	-	2322
Pansiyon	2	1	14	10	28	19	47
Motel	1	-	32	-	64	-	64
	345	44	29972	3319	60868	6572	67440

Yukarıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "İşletme Belgesi" konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan tesislerin tamamının yatak kapasitesi toplamı 67.440'tır. İstanbul'da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların sayısı: tesis: 770, oda: 23.588, yatak: 44.945'tir. Toplamlarına bakarsak İstanbul'daki yatak kapasitesi 112.385 yataktır.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "YATIRIM BELGELİ"							
YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	7	2	173	193	386	526	912
Butik Otel	6	1	270	15	540	30	570
Beş Yıldızlı Otel	25	14	7041	2887	14800	5848	20648
Dört Yıldızlı Otel	16	5	1726	677	3402	1348	4750
Üç Yıldızlı Otel	12	2	1136	87	2258	184	2442
İki Yıldızlı Otel	2	1	52	55	90	110	200
Tek Yıldızlı Otel	-	1	-	16	-	32	32
Apart Otel	4	-	575	-	1915	-	1915
Golf Tesisleri	-	-	-	-	-	-	-
Pansiyon	2	-	10	-	20	-	20
Motel	-	-	-	-	-	-	-
	74	26	10983	3930	23411	8078	31489

Yukarıdaki tabloda ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgesi almış olan tesislerin sayıları görülmektedir. İstanbul'da inşası devam eden toplam **31.489** yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

PWC'nin 2011 ve 2012 için Avrupa şehirleri otel tahmini araştırmasına göre İstanbul'un, 2011 yılı sonunda mevcut oda başına gelirler sıralamasında % 19.5'lik büyüme ile ilk sırada yer alması beklenmektedir.

İstanbul Avrupa yakasındaki şehir merkezinde bulunan dört ve beş yıldızlı otellerde oda başına düşen gelirlerdeki artış oranı 2011 yılında %15.4 olarak gerçekleşmiştir.

2011 yılında gerçekleşen en dikkat çekici açılışlar; The İstanbul Edition, Crowne Plaza İstanbul Harbiye, Limak Eurasia Luxury Hotel, DoubleTree by Hilton İstanbul-Moda, DoubleTree by Hilton İstanbul Old Town, Holiday Inn Express Altunizade, Georges Galata Otel ve Hilton İstanbul Garden Inn Golden Horn olmuştur. Eylül 2011 sonu itibariyle İstanbul pazarına 1.850 yeni oda girmiştir.

Bölgede yer alan 4 ve 5 yıldızlı otellerin oda sayıları, yatak kapasiteleri ve ortalama günlük oda fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

OTEL ADI	YERİ	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	STANDART ODA FİYATLARI (EURO)
Novotel	Zeytinburnu (Sahil Yolu)	208	416	115 - 120
İbisotel	Zeytinburnu (Sahil Yolu)	228	456	75 -85
Polat Rönesans Otel	Yeşilköy	414	-	175 - 235
WOW İstanbul Otel	Yeşilköy (Dünya Ticaret Merkezi)	275	550	125
WOW İstanbul Airport	Yeşilköy (Dünya Ticaret Merkezi)	360	720	110
Titanic Port Otel	Bakırköy (Capacity AVM)	181	360	160
Marriott Courtyard Otel	Halkalı (Basın Ekspres Yolu)	162	312	95 - 125
Radisson Sas Otel	Bakırköy (Atatürk Havalimanı)	326	750	140 - 150
Çınar Otel	Yeşilköy	225	550	160

İstanbul'da son yıllarda (6 yıl içerisinde) satışları gerçekleşmiş 5 yıldızlı otellerin telaffuz edilen değerleri aşağıda listelenmiştir.

OTEL ADI	ODA SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	ODA BAŞINA SATIŞ DEĞERİ (USD)	m ² SATIŞ DEĞERİ (USD)
Ceylan Intercontinental	390	66.000	170.000.000	436.000	2.575
Swiss The Bosphorus	560	61.594	283.000.000	505.000	4.595
Hilton	498	80.000	255.500.000	513.000	3.195
Büyük Tarabya Oteli	268	41.000	145.250.000	542.000	3.540

6.4 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt,

Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Fatih İlçesi



İstanbul'un ilk büyük cami ve imaretinin çevresinde oluşan ve şehri fetheden sultanın lakabını taşıyan Fatih semti, Türk döneminin en ünlü ve simgesel nitelikli yerleşim alanlarından biridir.

2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 431.147'dir.

İkincil nitelikteki semtler sayılmazsa, Fatih, güneybatıda Bayrampaşa vadisine inen yamaçlarla Atikali ve Yeni Odalar (yeniçeri kışalaları) önündeki Etmeydanı ve Horhor semtleri ile Aksaray'a bağlanır. Doğuda Saraçhanebaşı'ndan Şehzadebaşı ve Haliç'e doğru Zeyrek, Çarşamba ve Yavuzselim, Edirnekapı yönünde de Karagümrük gibi semtlerle sınırlanır.

İstanbul şehir içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih ilçesinden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhane başından Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı - Edirnekapı caddesine bağlayan Vatan Caddesi (Adnan Menderes Bulvarı) ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet (Turgut Özal) Caddesi'dir.

Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Demirhisar, Balat Vapur İskelesi ve Abdüleziz Paşa caddeleri uzanır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan ve "sahil yolu" olarak da bilinen Kennedy Caddesi geçer.

Fatih ilçesinin Marmara Denizi kıyısı yeşil alanlar halinde düzenlenmiştir.

İstanbul'u Avrupa ülkelerine bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. Fatih ilçesi "Çağdaş Tramvay ve Hızlı Tramvay" adıyla anılan raylı ulaşım sistemlerinden de yararlanır. Haliç kıyısında da su yolu ulaşımı yapılan bazı iskeleler vardır.

Şehrin en eski yerleşim alanlarından bazıınının bulunduğu Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bunlardan başlıcaları Aya Sofya Camii, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı, Bozdoğan Kemer, Yedikule Zindanı, Fethiye Camii, Kariye Camii ve Fatih Külliyesi'dir.

İstanbul şehrindeki önemli eğitim ve sağlık kurumlarından bir bölümü Fatih ilçesinin sınırları içindedir. Bunlardan başlıcaları; Darüşafaka Lisesi, Fatih Kız Lisesi, Pertevniyal Lisesi, Fatih Ticaret Lisesi, Sultanselim Kız Meslek Lisesi, Fatih İmam-Hatip Lisesi, Özel Eresin Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi, Sahakyan Nunyan Ermeni Lisesi, Özel Fener Rum Erkek Lisesi ve Özel Yuvakımyon Rum Kız Lisesi'dir. İstanbul Üniversitesi'ne bağlı Cerrahpaşa ve İstanbul (Çapa) Tıp Fakülteleri de Fatih ilçesindedir.

Fatih'in önemli alışveriş merkezleri Aksaray, Fatih ve Fındıkzade semtlerinde odaklanmış durumdadır. Bunlardan en düzenli olanı Aksaray'daki yeraltı çarşısıdır. Önemli konaklama tesisleri daha çok Millet Caddesi kenarında, başlıca eğlence yerleriyle lokantalar ise genellikle sahil yolu çevresindeki semtlerde yer alır.

6.5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Kennedy Caddesi'ne (Sahil Yolu) cepheli olması,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Mevcut imar durumu,
- o Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık arsa olmaması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Üzerindeki yapıların kullanılmaz halde olması ve ciddi bir restorasyona ihtiyaç duymaları,
- o Henüz avan projesinin bulunmaması,
- o Kennedy Caddesi'nden mahreç almaması,
- o Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

6.6 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan arsalar

1. Değerleme konusu taşınmaz, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılan protokol gereği Temmuz / 2012 tarihinde satın alınmış olup satış işlemi henüz tapu kütüğüne tescil edilmemiştir. Satış bedeli 65.918.336,-TL'dir. Satışa yönelik protokolün yapıldığı tarihte taşınmaz sadece 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında kalmak iken rapor tarihi itibarıyla 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
2. Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde Novotel yakınında konumlu, "Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,50" yapılaşma hakkına sahip olan, 73.000 m² yüzölçümlü arsa 2007 yılında ihale yoluyla TOBB tarafından 392.000.000,-TL bedel ile satın almıştır.
(m² satış değeri ~ 5.370,-TL)
3. Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu olan ve Ottomare Suites Projesi'nin inşa edildiği 15.500 m² yüzölçümlü 774 ada 52 no'lu parsel Eylül/2007 tarihinde 87.000.000,-TL + KDV bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den satın almıştır. (m² satış değeri ~ 5.615,-TL) Uygulama esnasında parsel numarası 54 olarak değişmiş ve parsel yüzölçümü 13.534,69 m² olmuştur. Parsel TK "tercihli alan" Alanında kalmakta olup yapılaşma hakkı Emsal (E): 2,50 şeklindedir.
4. İstanbul, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Ataköy Sahil'de konumlu, toplam brüt 77.407,72 m² yüzölçümlü 564 ada 161 ve 162 no'lu parsellerin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Özyazıcı İnş. Elekt. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Karadeniz Örme ve San. Dış. Tic. A.Ş.'ne arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi ile 447.150.000,-TL bedelle yapılmıştır.
(m² satış değeri ~ 5.775,-TL)
5. Sahil Yolu'nda Gedik Restoran – Eminönü istikametinde sol tarafta kalan "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 3 yapılaşma şartına sahip 3.750 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 20.000.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 5.335,-USD / 9.675,-TL)
İlgilisi: Destan Gayrimenkul – 0 554 402 37 77
6. İstanbul, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, eski dericiler bölgesinde yer alan "Turizm + Ticaret" lejantında ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartına sahip 2.117 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 12.700.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 6.000,-USD / 10.880,-TL)
İlgilisi: Coldwell Banker – 0 216 418 07 07

7. İstanbul, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, eski dericiler bölgesinde yer alan "Turizm + Ticaret" lefantında ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartına sahip 534 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 2.250.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 4.215,-USD / 7.640,-TL)
İlgilisi: Coldwell Banker – 0 216 418 07 07
8. Yedikule merkezde Tayyareci Rıdvan Sokak üzerinde yer alan metruk durumdaki eski eser binayı üzerinde barındıran 90 m² arsanın satış değeri 245.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.720,-TL)
İlgilisi: Özkan ÇINAR – 0 212 530 68 22
9. Yedikule merkezde, üzerinde tek katlı eski bina bina bulunan 165 m² yüzölçümlü arsanın satış değeri 345.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.090,-TL)
İlgilisi: Celal ACAR – 0 212 421 31 41

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8131 TL ve 1,Euro = 2,3235 TL'dir.

Bölgede satışta olan oteller

1. Kumkapı restoranlar bölgesinde 700 m² alanlı eski binanın satış değeri 3.970.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 5.670,-TL)
İlgilisi / Sector Gayrimenkul: 0 212 567 45 67
2. Küçükayasofya oteller bölgesinde otel olmaya müsait olduğu belirtilen 650 m² kullanım alanlı binanın satış değeri 5.500.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 8.460,-USD / 15.340,-TL)
İlgilisi / Remax: 0 212 287 15 60
3. Sultanahmet'te otel olmaya müsait olduğu belirtilen 1.720 m² kullanım alanlı binanın satış değeri 6.250.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 3.635,-USD / 6.590,-TL)
İlgilisi / Real Invest: 0 212 244 90 06
4. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Akfen GYO portföyünde yer alan, 26.372 m² kullanım alanı olan Novotel ve İbis otel için 2012 yılı sonunda yapılan değerlendirme çalışmasında otelin 18.11.2051 tarihine kadar olan üst hakkının pazar değeri için 211.310.000,-TL takdir edilmiştir. (m² birim değeri ~ 8.015,-TL)

7. BÖLÜM

G AYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımında, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz eski eser yapıların yer aldığı sur içi bölgede konumludur. Bölgede iç kısımlarda bakımsız binalarda bulunmakta olup yeni imar planlarının onaylanmış olması ile birlikte bölgede yakın dönemde yenileme çalışmalarının başlaması muhtemeldir. Taşınmazın üzerinde eski eser yapıların mevcudiyeti ve yapılaşma esnasında proje geliştirme ve inşaat sürecindeki zorlukların taşınmazın değerine olumsuz etkisi de mevcuttur. Ayrıca taşınmazın yoldan mahreç almaması ise en önemli olumsuz özelliğidir. Belirtilen bu hususlara karşın taşınmazın Tarihi Yarımada içerisinde yer alması ve panoramik Marmara Denizi manzaralı olması taşınmazın en önemli olumlu özellikleridir.

Emsal 1 değerlendirme konusu taşınmazın 2012 yılı içerisinde protokole esas satış bedelini ifade etmekte olup taşınmazın m² birim satış bedeli 1.600,-TL'dir. Taşınmazın protokol ile satışının gerçekleştiği dönemde 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmamıştır.

Emsal 2 ve 3 taşınmaz ile aynı aksta Zeytinburnu ilçe sınırları içerisinde yer almakta olup 2007 yılı içerisindeki gerçekleşmiş satış değerlerinden hareketle m² birim değerlerinin aritmetik ortalaması 5.495,-TL'dir. Ancak bu taşınmazların konumlu olduğu bölgede marka projelerin devam etmesi ve yapılaşma hakkının değerlendirme konusu taşınmazdan çok fazla olması nedeniyle emsal taşınmazların m² birim değeri yüksektir.

4 no'lu emsal arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işidir.

5, 6 ve 7 no'lu emsallerin aritmetik ortalaması 9.400,-TL'dir. Emsal taşınmazların konumlu olduğu bölge tercih edilebilirlik ve yapılaşma şartı itibariyle değerlendirme konusu taşınmazlardan daha iyi durumdadır.

8 ve 9 no'lu emsallerin aritmetik ortalaması 2.405,-TL'dir. Yedikule'de iç kısımlarda konumlu olup daha düşük yüzölçümleri ve daha hızlı bir şekilde projelendirilebilirliği olumlu, deniz manzaralı olmaması ise olumsuz özelliğidir.

Belirtilen bu hususlar doğrultusunda konum, emsallerin satış tarihi, yapılaşma hakları, yola cephe durumları ve manzara kabiliyeti gibi unsurlarda dikkate alınarak şerefiyelendirme ve fiyat ayarlaması yapılmış, taşınmaz için 1.650,-TL/m² değer takdir olunmuştur.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak m² birim değeri için **1.650,-TL** kıymet hesap ve takdir olunmuştur.

Buna göre rapora konu taşınmazın pazar değeri;

41.161,52 m² x 1.650,-TL/m² \cong (67.916.508) **67.915.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arsa üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel kabuller

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- o Parselin yüzölçümü 41.161,52 m²'dir.
- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir otel projesi olacağı kabul edilmiştir.
- o Tarihi Yarımada Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftasında "**Turizm Kültür Alanı, Dini Tesisler Alanı (~ 810 m²) ve Park Alanı (2.100 m²)**" içerisinde kalmakta olup Turizm Kültür Alanlarında yapılaşma şartları "**TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75**" şeklindedir. Bölge ayrıca "**Yenileme Alanı**" içerisinde kalmaktadır. Bu bilgiden hareketle emsale dahil kapalı alan $41.161,52 \text{ m}^2 - 810 \text{ m}^2 - 2.100 \text{ m}^2 = 38.251,52 \times 0,75 \cong 28.690 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- o Projenin taban alanı $38.251,52 \text{ m}^2 \times 0,25 \cong 9.565 \text{ m}^2$ olacaktır.
- o Parsel üzerindeki tescilli yapıların toplam taban alanı yaklaşık 8.723 m²'dir. Bu yapıların restore edilerek otel kullanımına uygun hale getirileceği kabul edilmiştir. Tescilli yapıların dışında $9.565 \text{ m}^2 - 8.723 \text{ m}^2 = 842 \text{ m}^2$ alan üzerine de yeni yapı yapılabilmektedir.
- o Bu bilgilerin ışığında olası otel projesinin toplam kapalı alanı **28.690 m²** olarak kabul edilmiştir.

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **29.382 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-D olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-D olan yapıların m² birim bedeli 1.690,-TL'dir.
- Brüt m² inşaat maliyetinin peyzaj ve çevre düzenlemeleri dahil % 15'i kadar olacağı kabul edilmiştir. Buna göre 2013 yılı kârı havi **ortalama** m² birim maliyet değeri; $1.690,-\text{TL} \times 1,25 \cong 1.945,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.

- Projenin inşaatını 2 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Otel Projesi	28.690	1.945	55.800.000

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Otel kullanımlı projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu tesisin tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir brüt alan inşaat alanının tamamı olan 28.690 m²'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek satılık oteller dikkate alınmış olup benzer niteliklerdeki otellerin m² satış değerinin 7.000- 10.000,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Bu projedeki otel alanının ortalama satış değeri ise 7.500,-TL olarak kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014 ve daha sonraki yıllar için % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Otel alanın satışının proje inşaatının tamamlanacağı 2014 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda otel projesi hasılatının bugünkü finansal değeri **205.532.708,-TL (~ 205.535.000,-TL)** olarak bulunmuştur. (*)

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	205.535.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 55.800.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	149.735.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
67.915.000	149.735.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parselin nihai pazar değeri için **67.915.000,-TL** takdir edilmiştir.

8.4 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1)

Talep Tarihi : 23 Temmuz 2012
Ekspertiz Tarihi : 23 Temmuz 2012
Rapor Tarihi : 24 Temmuz 2012
Rapor No : 031 - 2012/1042
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri : 66.270.000,-TL

2)

Talep Tarihi : 06 Şubat 2012
Ekspertiz Tarihi : 07 Aralık 2012
Rapor Tarihi : 25 Aralık 2012
Rapor No : 031 - 2012/1788
Raporu Hazırlayanlar : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri : 67.915.000,-TL

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla pazar değeri için;

67.915.000,-TL (Altmışyedimilyondokuzyüonbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(67.915.000,-TL ÷ 1,8131 TL/USD (*) \cong **37.458.000,-USD**)

(67.915.000,-TL ÷ 2,3235 TL/EURO (*) \cong **29.230.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7862 TL ve 1,-EURO = 2,3565 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 80.139.700,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma 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 görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 27 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Takyidat yazısı
- Uydu görünüşleri
- İmar durumu yazısı
- İlgili kurul kararları
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri