



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma  
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

## İSTANBUL BEŞİKTAŞ RUMELİHİSARI MAHALLESİ 1491 ADA 1 PARSEL DEĞERLEME RAPORU

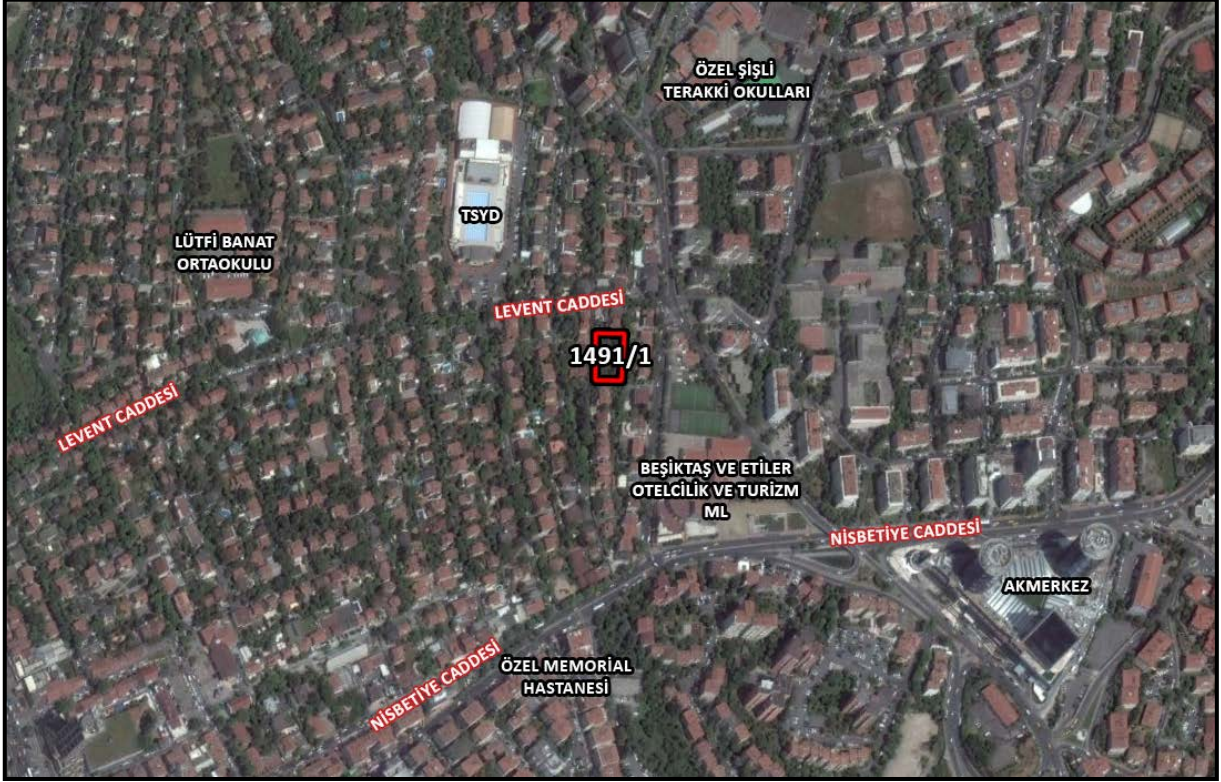
*16.10-01-182*  
*KASIM, 2016*



**EMLAK KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1491 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-182			
RAPOR TARİHİ	10.11.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1491/1	1.298,32	12/1103	23.07.2013/8862
MEVCUT KULLANIM	Park			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1491	1	Yeşil Alan	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)				
PARSELLERİN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ (₺)	4.200.000,00 ₺			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası .....	4
1.3 Rapor Türü .....	4
1.4 Değerleme Tarihi .....	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi .....	20
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	21
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi .....	23
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>26</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm .....	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>29</b>
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	34
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	35
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	36
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	38
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	39
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	40
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	40
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	40
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	40
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi .....	40

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	40
5.14 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>41</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	41
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	41
6.3 Emsal Araştırması.....	42
6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması .....	42
6.3.2 Çevrede Satılık Villa Araştırması .....	43
6.4 Değer Takdiri.....	45
7.2 Kira Değer Takdiri.....	45
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>46</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	46
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	46
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>47</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	47
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	47
<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>47</b>

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

10.11.2016

### 1.2 Rapor Numarası

16.10-01-182

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1491 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın güncel rayiç ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

07.11.2016

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 24.10.2016 tarihinde imzalanan 2016/124 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Ünvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1491 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	07.11.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,1637 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	07.11.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,4994 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı

gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

### Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki 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.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da,

yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini 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, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

### *Kapsam*

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

### *Tanımlar*

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:  
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
  - “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o *"...değerleme tarihinde..."* tahmini *Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada

elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

### **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.



## Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

### *Kapsam*

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

### *Tanımlar*

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki

tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- Yatırım Değeri. Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- Faal İşletme Değeri: Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- Sigortalabilir Değer: Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- Vergi Değeri: Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- Kurtarılabılır Değer: Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri: Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- Özel Değer: Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- İpotek Teminatlı Kredi Değeri: Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

#### Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.

- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadaki elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

**UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

### **3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

#### 6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her



gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 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 Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut

olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değeri)de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

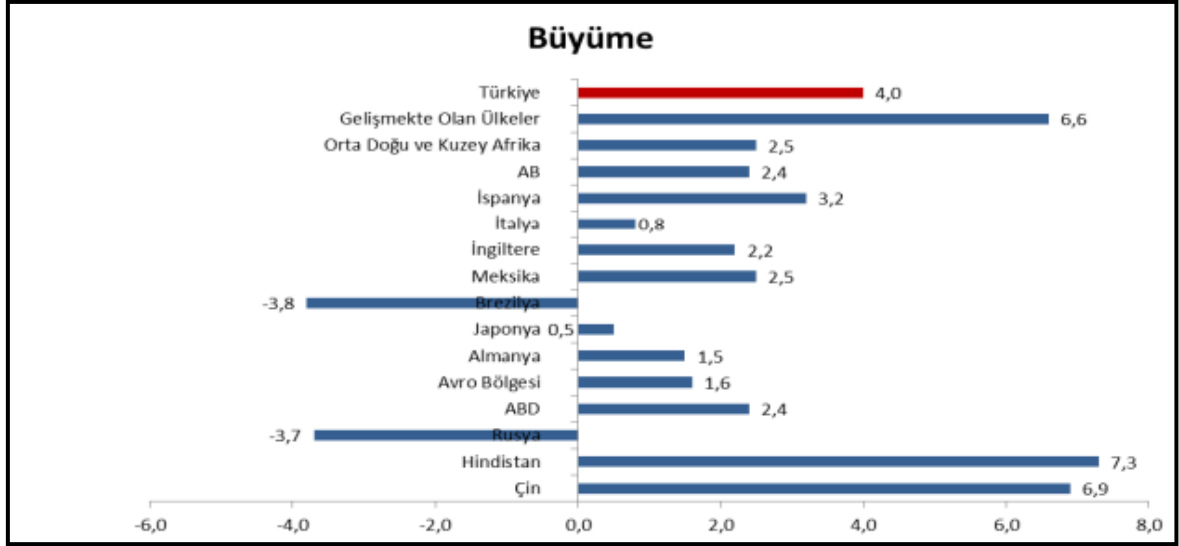
##### 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.

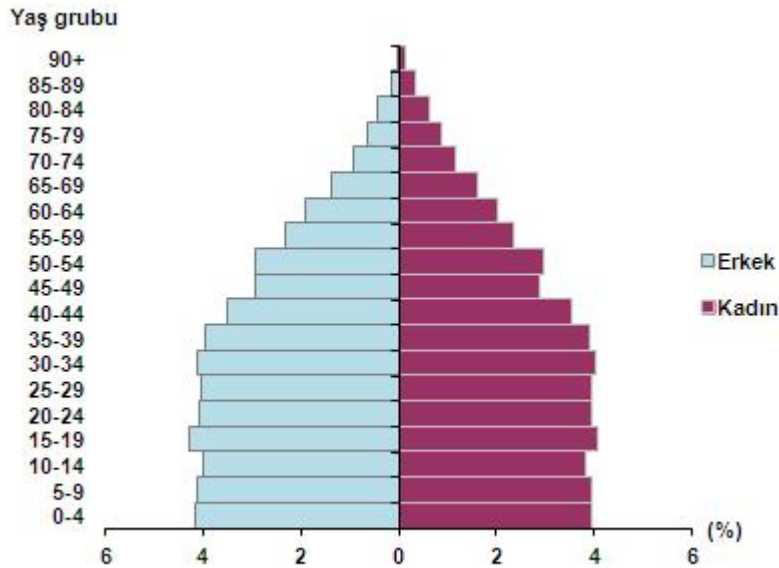


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

## 4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Toplam</b>	<b>72.561.312</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>
<b>İstanbul</b>	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
<b>Ankara</b>	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
<b>İzmir</b>	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
<b>Bursa</b>	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
<b>Antalya</b>	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

(Kaynak: TÜİK)



## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kağıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Beşiktaş:** İstanbul'un bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazi'nin Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, üniversiteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezlerinin yer aldığı canlı bir alandır.

Beşiktaş İlçesi'nin yeryüzü biçimleri ikili özellik taşır. İlki İstanbul Boğazi'nin biçimlediği kıyı kesimi, ikincisi art bölgeler. Kıyı kesimi denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Bu yükseltiler yer yer vadilerle bölünmüş ve hemen her vadi tabanında da bir derenin yatağı oluşmuştur. Art bölgeler ise batıda Beyoğlu platosunun devamı niteliğindeki az engebeli düzlükler ile kuzeyde ve doğuda vadilerin biçimlediği küçük düzlüklerden oluşur. Yükselti eğrisine bir örnek vermek gerekirse Barbaros Bulvarı başlangıcında 1,5 m iken Zincirlikuyu'da 135 m'ye ulaşır.

Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Hacıosman Metro hattı gibi birçok ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir.

Beşiktaş İlçesinin 2015 yılı TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 190.033'tür. İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemektedir.

Son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir. İlçede, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsünden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.





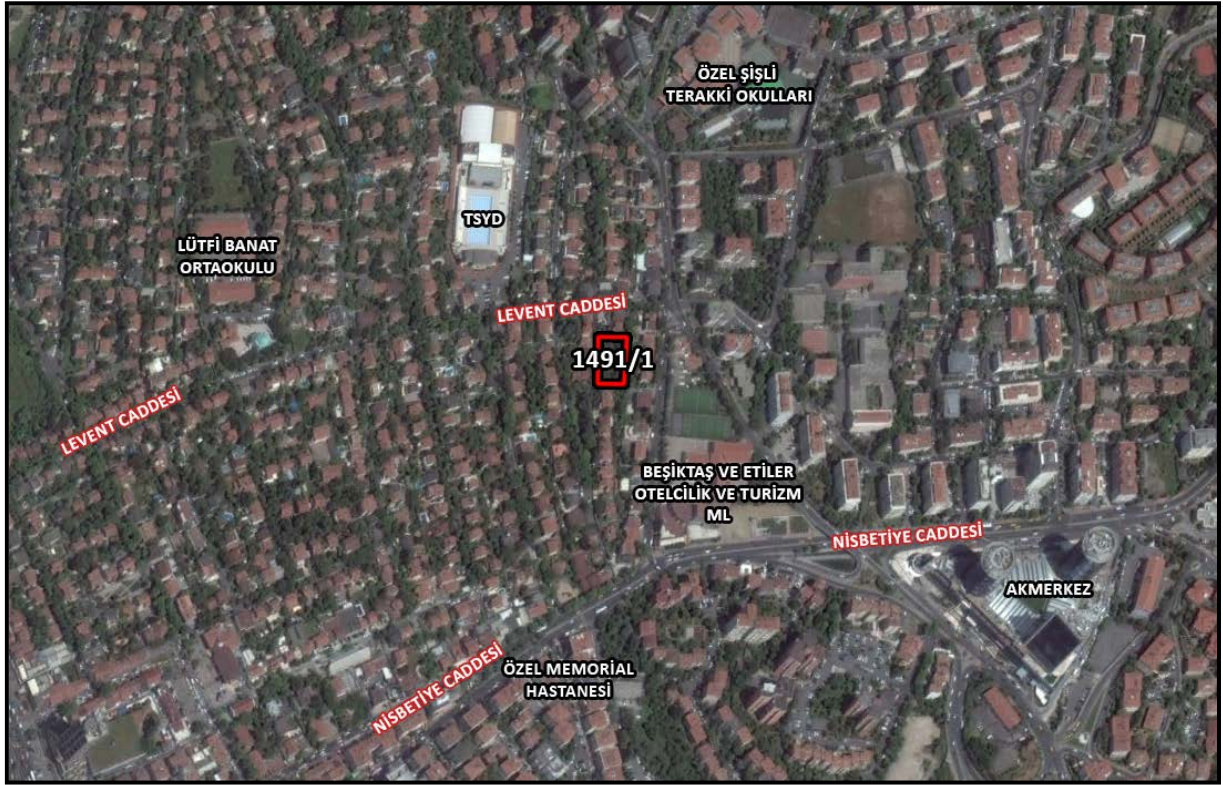
## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi'nde yer alan 1491 ada 1 parsel numaralı taşınmazdır. Taşınmaz mevcut durumda boş bulunmaktadır. Konu gayrimenkul Üst Zeren Sokak'a cepheli konumda bulunmaktadır. Parsel yaklaşık 41,079029 enlem, 29,021868 boylam koordinatlarındadır.





Rapora konu alana ulaşım için İstanbul Çevreyolu üzerinde Anadolu Yakası istikametinde ilerlerken, Zincirlikuyu Kavşağından girerek Levent istikametine ilerlenir. Büyükdere Caddesi üzerinde 1 km ilerledikten sonra sağ kolda bulunan Levent Caddesine dönülür. Buradan yaklaşık 650 m ilerledikten sonra sağ girilerek konu taşınmazın bulunduğu Üst Zeren Sokak'a ulaşılır. Gayrimenkulün bulunduğu bölge müstakil villaların bulunduğu konut ve ticaret eksenli yapılaşmanın yoğun olduğu, önde gelen şirketlerin faaliyet ve idare merkezlerinin bulunduğu bir bölgede konumlanmıştır.



#### **Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, E-80 Otoyolu'na takribi 6,5 km, D-100 Karayolu (Zincirlikuyu Kavşağı)'na takribi 2,1 km, Atatürk Havalimanı'na takribi 23 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 4,8 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 4,8, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 52 km uzaklıktadır.

### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

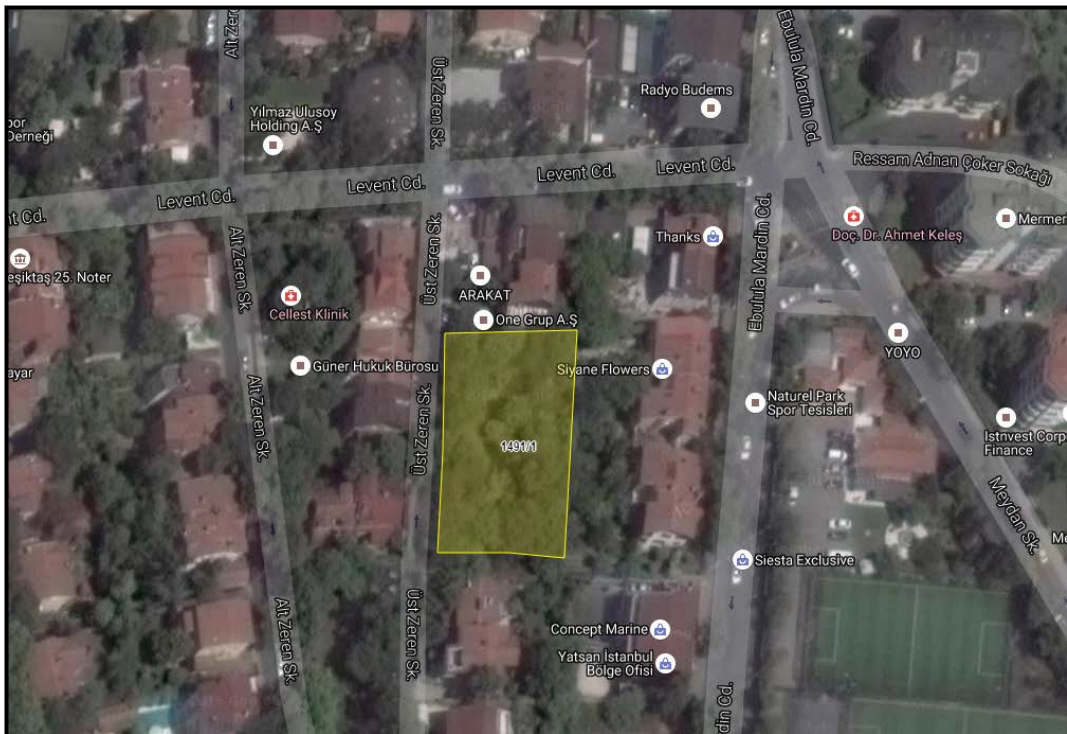
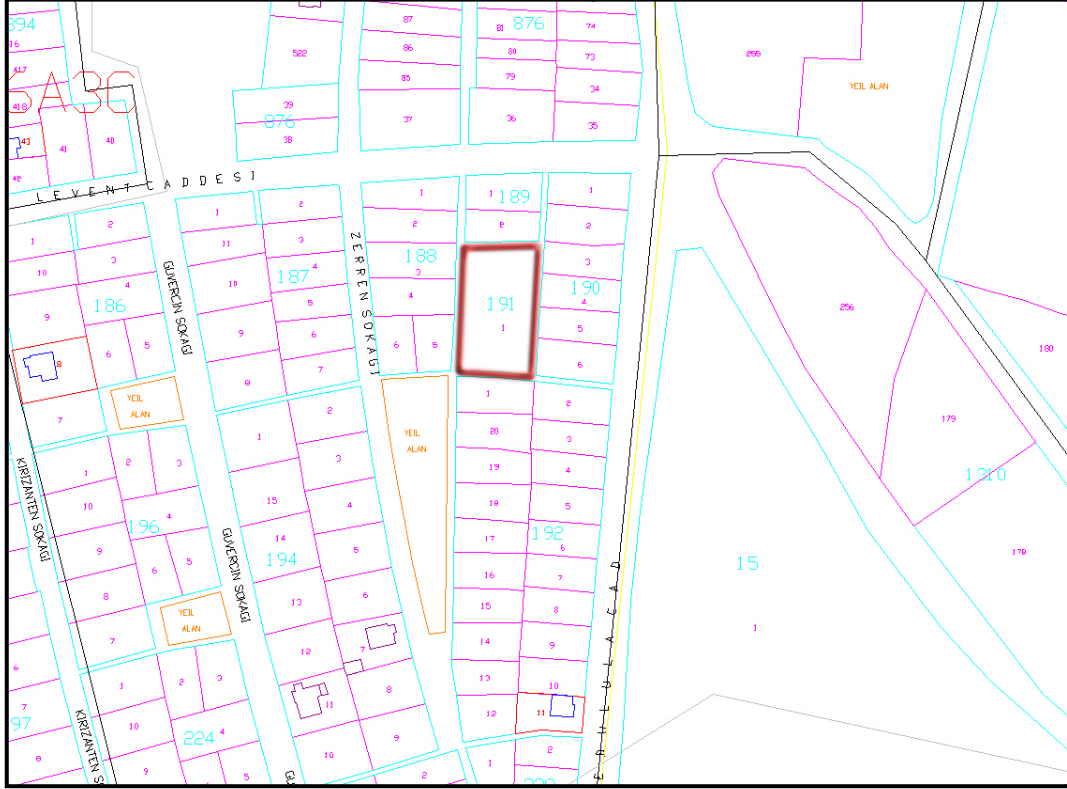
Taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 24.10.2016 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1491
İlçe	BEŞİKTAŞ	Parsel	1
Mahalle	RUMELİ HİSARI	Yüzölçümü	1.298,32 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	12/1103	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	23.07.2013 – 8862		
Edinme Sebebi	TÜZEL KİŞİLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	18.05.2009 TARİH VE 6424 YEVMİYE NO İLE İSTANBUL III NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE "DİĞER (KONUSU: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR. ) TARİH: - SAYI: -" BEYANI YER ALMAKTADIR.		

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Beşiktaş Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre konu gayrimenkul İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesiinde kayıtlı 1.298,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 1491 ada (eski 191 ada) 1 parseldir.







**BEŞİKTAŞ İLÇESİ GERİGÖRÜNÜM ve ETKİLENME BÖLGESİ PLAN NOTLARI (10.12.1993 Onanlı)****1-BİNA CEPHE VE DERİNLİKLERİ İLE BAHÇE MESAFELERİ****-GERİ GÖRÜNÜM BÖLGESİ**

ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5.00 m  
YEŞİL ALAN, ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 4.00 m  
EGİM İSTİKAMETİNE DİK BİNA CEPHESİ EN ÇOK 20.00 m  
EGİM İSTİKAMETİNE PARALEL BİNA DERİNLİĞİ EN ÇOK 15.00 m OLACAKTIR.

**SİLÜET ALANLARINDA**

EGİM İSTİKAMETİNE DİK BİNA CEPHESİ EN ÇOK 15.00 m  
EGİM İSTİKAMETİNE PARALEL BİNA DERİNLİĞİ EN ÇOK 12.00 m OLACAKTIR.

**ETKİLENME BÖLGESİ****a)ORTAKÖY VADİSİ DIŞINDA**

ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5.00 m  
YEŞİL ALAN, ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 4.00 m  
BİNA CEPHE VE DERİNLİKLERİ ZEMİNDE  
EGİM İSTİKAMETİNE DİK BİNA CEPHESİ EN ÇOK 30.00 m  
EGİM İSTİKAMETİNE PARALEL BİNA DERİNLİĞİ EN ÇOK 15.00 m OLACAKTIR.

**b)ORTAKÖY VADİSİ İÇİNDE**

ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5.00 m  
ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 6.00 m  
BİNA CEPHE VE DERİNLİKLERİ ZEMİNDE  
EGİM İSTİKAMETİNE DİK BİNA CEPHESİ EN ÇOK 20.00 m  
EGİM İSTİKAMETİNE PARALEL BİNA DERİNLİĞİ EN ÇOK 15.00 m  
YEŞİL ALAN MESAFESİ EN AZ 4.00 m OLACAKTIR.

**2- BİNALARA KOT VERİLMESİ****GERİGÖRÜNÜM BÖLGESİ**

A) GERİGÖRÜNÜM BÖLGESİNİN SİLÜETE GİREN ALT BÖLGESİNDE BİNA YÜKSEKLİĞİ, BİNANIN DOĞAL ZEMİNDE OTURDUĞU CEPHE HATLARININ KESİŞTİĞİ EN DÜŞÜK KÖŞE NOKTASINDAN SON KAT TAVAN BETONU ÜSTÜNE KADARDIR.

B) SİLÜETE GİRMEYEN GERİGÖRÜNÜM BÖLGELERİNDE BİNA YÜKSEKLİĞİ, BİNANIN DOĞAL ZEMİNDE OTURDUĞU CEPHE HATLARININ KESİŞTİĞİ KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN SON KAT TAVAN BETONU ÜSTÜNE KADARDIR.

**ETKİLENME BÖLGESİ****A- ORTAKÖY VADİSİ DIŞINDA**

ETKİLENME BÖLGESİNDE BİNA YÜKSEKLİĞİ BİNANIN DOĞAL ZEMİNDE OTURDUĞU CEPHE HATLARININ KESİŞTİĞİ KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN SON KAT TAVAN BETONU ÜSTÜNE KADARDIR.

**B- ORTAKÖY VADİSİNDE**

ORTAKÖY VADİSİ, BARBAROS BULVARI, ZİNCİRLİKUYU, NİSPETTİYE CADDESİ, ULUS MAHALLESİNE GİDEN YOLLARLA ÇEVRELİ, DENİZE DOĞRU UZANAN DERİN VE KIVRIMLI VADİDİR. ORTAKÖY KÖYÜÇİ YAPILANMA KOŞULU BAKIMINDAN BU VADİ DIŞINDA BIRAKILMIŞTIR.

C- ORTAKÖY VADİSİNDE BİNA YÜKSEKLİĞİ, BİNALARIN DOĞAL ZEMİNDE OTURDUĞU CEPHE HATLARININ KESİŞTİĞİ EN DÜŞÜK KÖŞE NOKTASINDAN SON KAT TAVAN BETONU ÜSTÜNE KADARDIR.

**ONANLI MEVZİ İMAR PLANLARINDA KOT VERİLMESİ**

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE ONANMIŞ 22.7.1983 ONANLI, 1/5000 ÖLÇEKLİ BOĞAZIÇI NAZIM İMAR PLANLARINDA, ŞARTLARI AYNE KABUL EDİLEN İSKAN ALANI LEJANTYLA KORUNMUŞ MEVZİ İMAR PLANLARI, KENDİ PLAN HÜKÜMLERİNE TABİDİR. ANCAK PLANDA KOTA İLİŞKİN HÜKÜM BULUNMAMASI HALİNDE,

A) MEVZİ İMAR PLANINDA BLOK ŞEKLİ İŞLENMİŞ YERLERDE (BİR VEYA BİRDEN FAZLA PARSEL ÜZERİNE OTURAN BLOKLARDA VEYA İNŞAAT NİZAMI BİTİŞİK NİZAM OLARAK BELİRLENMİŞ YERLERDE İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE KOT VERİLİR.

B) BLOK ŞEKLİ VERİLMEYEN, SADECE İNŞAAT NİZAMI AYRIK OLARAK BELİRLENEN YERLERDE, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN NOTLARINA GÖRE KOT VERİLECEKTİR.

**3- MAHALLİ TİCARET ALANLARI**

KONUT OLARAK YAPILAN, BİNALARIN ZEMİN KATLARI DÜKKAN VE MAĞAZA OLARAK YÖNETMELİK ESASLARINA GÖRE KULLANILABİLECEKTİR. ANCAK, İMAR YÖNETMELİĞİNİN TİCARET BÖLGELERİ İLE İLGİLİ 7.06.3 MADDESİ UYGULANAMAZ.

ONANLI MEVZİ İMAR PLANLARINDAKİ YAPILANMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK MAHALLİ TİCARET ALANLARI ; BU ALANLAR PLANDA "M.T" LEJANTYLA GÖSTERİLMİŞ OLUP, ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI (BLOK EBATLARI, İRTİFA, BAHÇE MESAFELERİ VB.) AYNE MUHAFAZA EDİLMEK KAYDI İLE İSTENDİĞİ TAKTİRDE BÜRO, İŞ HANI, GAZİNO, LOKANTA, SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER İLE YÖNETİM İLE İLGİLİ BİNALAR YAPILABİLİR. ANCAK, BU ALANLARDA, İMAR YÖNETMELİĞİNİN TİCARET BÖLGELERİ İLE İLGİLİ 7.06.3 MADDESİNDEKİ YAPILANMA ŞARTLARI UYGULANAMAZ. ASMA KAT YAPILAMAZ.

4-A) PLAN SINIRLARI İÇİNDE OLUPTA, HERHANGİ BİR ŞEKİLDE PLANA İŞLENMEMİŞ OLAN TESCİLLİ ESKİ ESERLERİN TESCİLLERİ VE ÇEVRELERİ İLE İLGİLİ OLARAK ALINMIŞ BULUNAN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN KARARLARI AYNE GEÇERLİDİR.

B) PLAN SINIRLARI İÇİNDE TESCİLLİ OLMAYAN, ANCAK YAPILDIĞI DÖNEM VE DİĞER MİMARİ ÖZELLİKLERİNDEN ESKİ ESER NİTELİĞİ TAŞIYABİLECEK BİNALARIN TESPİTİ VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA GEREKLİ TESCİL İŞLEMLERİ YAPILMAYAN BU YAPILARLA İLGİLİ İŞLEM YAPILAMAZ.

C) PARSELDE KORUNMASI GEREKLİ ESKİ ESER BULUNMASI HALİNDE, TAKS VE KAKS EMSALİNE DAHİL EDİLECEKTİR.

5- PLANDA TAKS - KAKS VE H İLE BELİRLENEN KONUT ALANLARINDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILACAK PARSELLERDE AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK, BU PLAN VE PLAN NOTLARINA UYULMAMASI GİBİ ÖZELLİK ARZEDEN HALLERDE, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ OLUMLU GÖRÜŞÜNDEN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6- TASDİK HUDUDU İÇİNDEKİ TÜM PARSELLERİN YOL, YEŞİL ALAN, KENTSEL PARK ALANI KAMU ELİNE GEÇMEDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINCA İMAR PARSELİ OLUŞMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. BELEDİYEYE TERK EDİLMESİ GEREKEN YERLER DIŞINDA YER ALAN OKUL, HASTANE, PTT VB. YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7- PLANDA TAKS-KAKS VERİLEN KONUT ALANLARINDA KİŞİ BAŞINA 10 M2 YEŞİL ALAN SAĞLANACAKTIR. BU ŞEKİLDE SAĞLANAN YEŞİL ALAN, PLANDA GÖSTERİLEN YEŞİL ALANLA BİRLEŞİCEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEK VE PLAN YEŞİLİ BU HESABA DAHİL EDİLECEKTİR.

8- BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 18.6.1993 ONANLI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

9-PLAN KAPSAMINDA AVAN PROJE ŞARTI VERİLEREK KONUT DIŞI FONKSİYON BELİRLENEN PARSELLERDE BLOK EBATLARINI BELİRLEMeye İTİFAK KURULU VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU HÜKÜM 10.12.1993 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DA UYGULANACAKTIR.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü ve Beşiktaş Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yılda tapu kayıtlarında ve imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### ➤ Hukuki Durum İncelemesi

Gayrimenkulün incelenen imar dosyasında; 07.05.2014 tarihli 191 ada (yeni 1491 ada) 1 parsel sayılı 1.298,32 m<sup>2</sup> alanlı yerin maliki Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kamulaştırmasız el atmadan dolayı Beşiktaş Belediyesi aleyhine açılan davada; Mahkemece taşınmaz üzerine başkalarına devrinin engellenmesi bakımından karar kesinleşinceye kadar tedbir konulmasına ve tedbirin devamına, davanın kabulüne karar verildiğine dair belge bulunmaktadır. 06.05.2014 tarihli İstanbul 3. Asliye Hukuk Mahkemesi kararını takiben tarafların temyiz başvurusuna dair Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 06.10.2015 tarihli kararı bulunmaktadır. Dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.



## 5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1491 ada 1 parsel numaralı, 1.298,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa vasıflı parseldir. Parsel topografik olarak düz yapıda, geometrik olarak dikdörtgen formdadır. Parsel dört cepheli olup, parselin kuzey cephesi ~28 metre, güney cephesi (Şebnem Sokak) ~27 metre, doğu cephesi (Pınar Sokak) ~48 metre, batı cephesi (Üstzeren Sokak) ~46 metredir.

Mevcut durumda parselin sınırları kaldırım ile çevrilmiştir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır, mevcut durumda muhtelif sayıda ağaç bulunmaktadır.



## 5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması,
- Gayrimenkullerin düz bir topografyaya sahip olmaları,
- Gayrimenkulün dört yönden cepheli olması.

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- Gayrimenkulün imar durumundaki kısıtlayıcı etmenler.

## 5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün, Müşteri talebi üzerine “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

### 5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

### 5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5,6’ıncı bölümlerinde verilmiştir.

### 5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.7.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

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

Rapora konu gayrimenkuller arsa vasıflı olup, üzerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebi ile herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün; imar durumu doğrultusunda bir pazarı olmadığı, piyasada uygun emsal alım-satımına konu olamayacağı, imar durumundaki (yeşil alan) kısıtlılığa bağlı olarak yapılaşma hakkı olmadığı için parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilemeyecek olması, parselin gelir getirici bir mülk olmaması gibi hususlar doğrultusunda Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemlerinin değerlemede kullanılmayacağı kanaatine varılmıştır. Raporun 6.3 üncü bölümünde yer alan emsal araştırması, bölge ve yakın çevreye ilişkin bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Bu doğrultuda rapora konu gayrimenkulün değerlemesinde, imar fonksiyonu gereği kısıtlı olması, yapılaşma hakkı olmaması, satışa konu olmadığından emsal pazarın olmaması gibi sınırlayıcı koşullar nedeniyle Emlak Vergi Beyannamesine esas rayiç bedeli baz alınmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değerleri ve bilgi amaçlı aylık kira değeri hesaplanacaktır. Ancak Raporun 6.1 inci bölümünde açıklanan sınırlayıcı koşullar sebebi ile gayrimenkulün pazar dışı değeri (vergi değeri) takdir edilmiştir.

*Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu -5.10.: Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.*

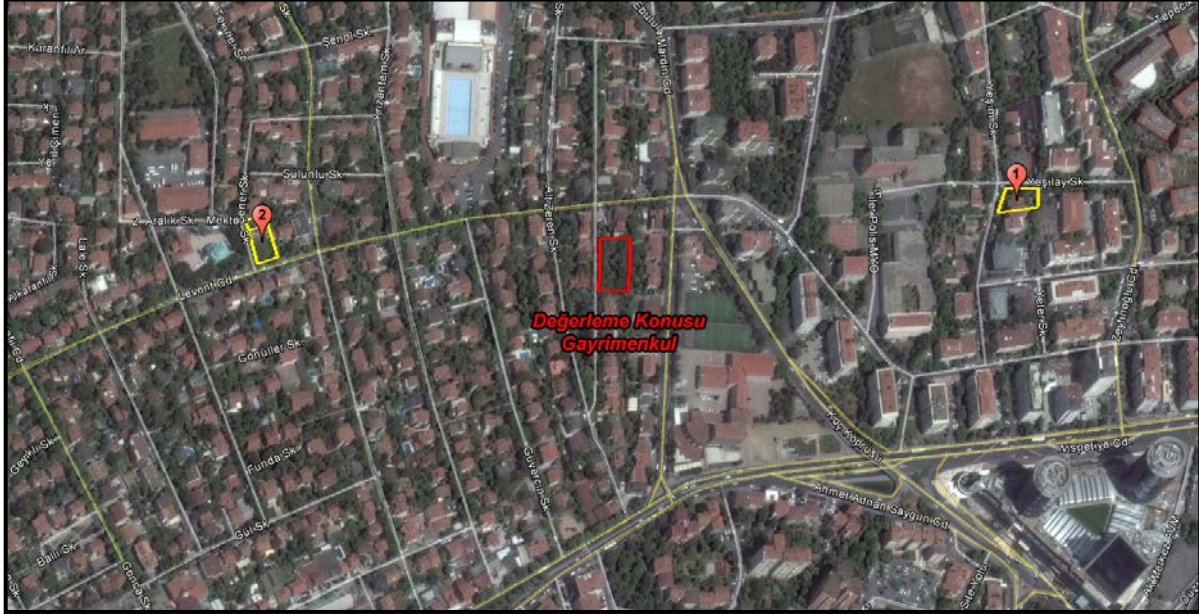
*-5.16.: Değerlemeyi destekleyecek kadar yeterli Pazar verilerinin olması halinde Pazar Değeri elde edilir. Diğer durumlarda, yani yetersiz Pazar verilerinin olduğu veya özel talimatların verildiği durumlarda sonuç **Pazar Dışı Değer** olacaktır.*

*UDES-2: 3.5.Vergi Değeri: Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir.*



## 6.3 Emsal Araştırması

### 6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Sefa Gayrimenkul (0532 348 35 57) ile yapılan görüşmede Levent Caddesi üzerinde bulunan 895 ada 50 (572,86 m<sup>2</sup>) ve 408 (170,20 m<sup>2</sup>) parsel olmak üzere toplamda 743,06 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, H: 9.50 m yapılaşma şartlarında konut imarlı arsanın 6.500.000,00 \$ (20.070.700,00 ₺) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.747,61 \$/m<sup>2</sup> ≈ 27.674,81 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Eylül Emlak (0532 460 44 56) ile yapılan görüşmede Rumeli Hisarı Mahallesi Yeşim Sokak üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkule kuş uçuşu 350 metre mesafede yer alan 1098 ada 171 parsel nolu, 613,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı arsanın 5.000.000,00 \$ (15.439.000,00 ₺) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.156,61 \$/m<sup>2</sup> ≈ 25.805,07 ₺/m<sup>2</sup>)**

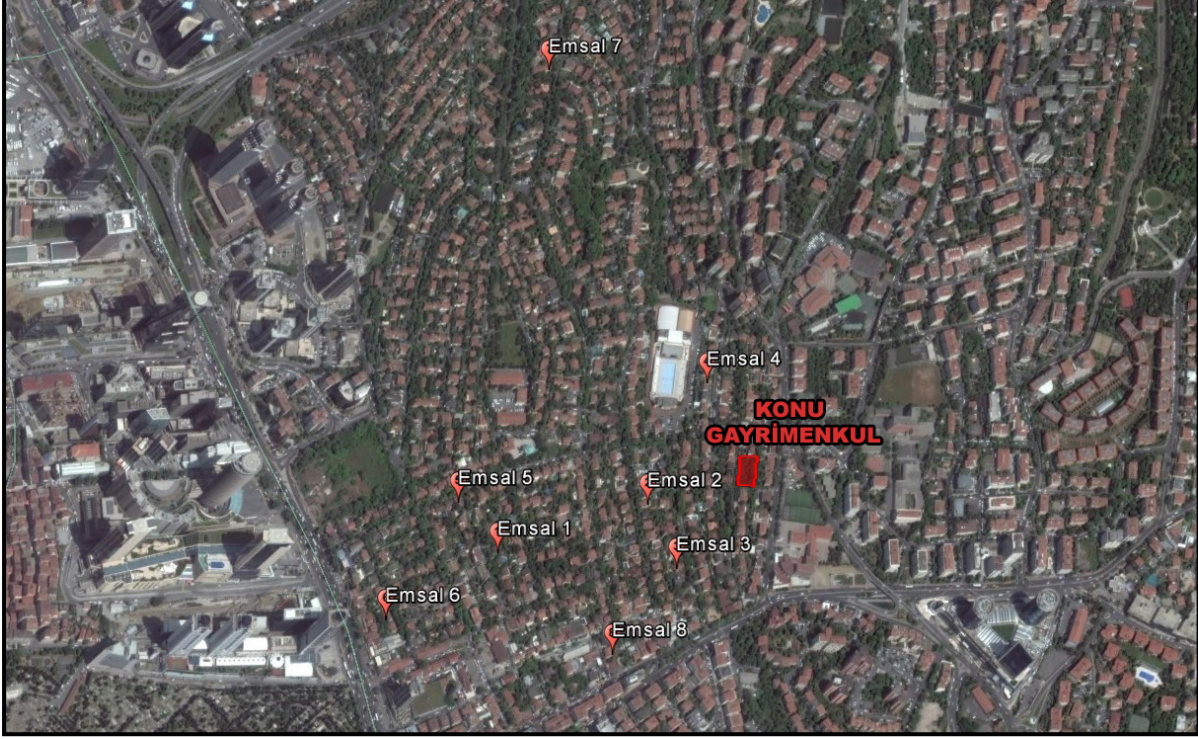
**Görüş 1:** Sefa Gayrimenkul (0532 348 35 57) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkulün imar fonksiyonunun kısıtlı olması hasebiyle birim m<sup>2</sup> değerinin 1.000,00 \$/m<sup>2</sup> olabileceği görüşü alınmıştır. **(3.087,80 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Görüş 2:** İdea Emlak (0533 285 06 66) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkulün imar fonksiyonunun kısıtlı olması hasebiyle 2.500.000,00 \$ (7.719.500,00 ₺) civarında satılabileceği görüşü alınmıştır. **(1.925,56 \$/m<sup>2</sup> ≈ 5.945,76 ₺/m<sup>2</sup>)**

*Beşiktaş Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkulün 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m<sup>2</sup> değeri **3.239,58 ₺/m<sup>2</sup>** dir.*

### 6.3.2 Çevrede Satılık Villa Araştırması

Bölgede genellikle villa tipi yapılaşmalar bulunmaktadır. Bu sebeple bilgi amaçlı olarak gayrimenkulün yakın çevresinde satılık villa araştırması yapılmıştır.



**Emsal 1:** Sahibi (0535 623 48 49) ile yapılan görüşmede Lale Sokak üzerinde 1483 ada 22 parsel numaraları ile kayıtlı 548,28 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 400,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı dört katlı müstakil villanın 3.500.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.750,00 \$/m<sup>2</sup> ~ 27.682,38 ₺/m)**

**Emsal 2:** Tempo Emlak (0533 372 84 64) ile yapılan görüşmede Krizantem Sokak üzerinde 1495 ada 1 parsel numaraları ile kayıtlı 476,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 485,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı üç katlı müstakil villanın 2.900.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.979,39 \$/m<sup>2</sup> ~ 18.917,00 ₺/m)**

**Emsal 3:** Sahibi (0507 258 16 16) ile yapılan görüşmede Güvercin Sokak üzerinde 1513 ada 4 parsel numaraları ile kayıtlı 497,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 600,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı üç katlı müstakil villanın 5.500.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.166,66 \$/m<sup>2</sup> ~ 29.000,56 ₺/m)**



**Emsal 4:** Gülbağ Emlak (0544 272 82 10) ile yapılan görüşmede Alt Zeren Sokak üzerinde 1668 ada 520 parsel numaraları ile kayıtlı 596,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 750,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı üç katlı müstakil villanın 4.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.333,33 \$/m<sup>2</sup> ~ 16.873,06 ₺/m)**

**Emsal 5:** VAA Gayrimenkul (0532 683 38 40) ile yapılan görüşmede Gonca Sokak ile Levent Caddesi kesişiminde üzerinde 1482 ada 4 parsel numaraları ile kayıtlı 520,01 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 400,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı iki katlı müstakil villanın 4.500.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(11.250,00 \$/m<sup>2</sup> ~ 35.591,63 ₺/m)**

**Emsal 6:** Green House Emlak (0212 441 48 78) ile yapılan görüşmede Yasemin Sokak üzerinde 180 ada 9 parsel numaraları ile kayıtlı 636,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 380,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı iki katlı müstakil villanın 4.800.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(12.631,57 \$/m<sup>2</sup> ~ 39.960,69 ₺/m)**

**Emsal 7:** Remax Pro (0533 591 16 38) ile yapılan görüşmede Fulyalı Sokak üzerinde 875 ada 241 parsel numaraları ile kayıtlı 590,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 300,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı tek katlı müstakil villanın 3.500.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.953,61 \$/m<sup>2</sup> ~ 18.835,44 ₺/m)**

**Emsal 8:** Coldwell Banker Art (0532 596 50 78) ile yapılan görüşmede Sülün Sokak üzerinde 1510 ada 3 parsel numaraları ile kayıtlı "Ticari" imarlı, H:6,50m yapılaşma koşullarında 732,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 385 m<sup>2</sup> kapalı alanlı üç katlı müstakil villanın 4.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(10.389,61 \$/m<sup>2</sup> ~ 32.869,61 ₺/m)**

#### 6.4 Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün imar durumunun kısıtlı olması ve buna bağlı olarak da mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) olmaması, piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, emsal satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmaması, parselin proje geliştirmeye elverişli olmaması gibi hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkulün değeri Beşiktaş Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m<sup>2</sup> değeri olan **3.239,58 ₺/m<sup>2</sup>** üzerinden hesap ve takdir edilmiştir.

**Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)**

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Birim Değer	Değer,₺	Takdir Edilen Değer,₺
1491	1	1.298,32 m <sup>2</sup>	Arsa	3.239,58 ₺/m <sup>2</sup>	<b>4.206.011,51 ₺</b>	<b>~4.200.000,00 ₺</b>

**Gayrimenkullerin Değeri: 4.200.000,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

#### 7.2 Kira Değer Takdiri

Kira Değer takdirinde değerlendirme konusu parselin özellikleri, konumu, imar durumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı gibi kriterler dikkate alınarak piyasada benzer niteliklere sahip kiralık ya da kiralanmış arazi/arsa emsal araştırması yapılmış ve yapılan araştırmalar doğrultusunda emsal olabilecek kiralık arsa bulunamamıştır. Bu sebeple Gelir Vergisi Kanununun 73. Maddesi doğrultusunda kira değeri hesaplanmış, bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Buna göre 1491 ada 1 parselin hesaplanan aylık birim m<sup>2</sup> kira değeri 13,50 ₺/m<sup>2</sup>/ay 'dır.

*\*Gelir Vergisi Kanunu- Madde 73 –(Değişik birinci fıkra: 4/12/1985 -3239/56 md.) Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.*

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Konu gayrimenkulün imar fonksiyonu gereği kısıtlı olmasının pazar değer tespiti amacı ile değerlendirme yöntemlerinin kullanımı sınırlandırıldığı kanaatine varılmıştır. Mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) olmaması, piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, emsal satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmaması, parselin proje geliştirmeye elverişli olmaması gibi hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkulün değeri, Beşiktaş Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m<sup>2</sup> değerinin (*Pazar dışı değer*) kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi 1491 Ada 1 parsel numaralı gayrimenkulün değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi 1491 Ada 1 parsel numaralı gayrimenkulün hesaplanan ve takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Gayrimenkulün Arsa Değeri ₺ (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri ₺ (KDV Dahil %18)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Dahil)
1491	1	4.200.000,00	4.956.000,00	1.327.559,50	1.566.520,21

#### Değerleme Uzmanı



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
(Mimar)  
Lisans No: 405910

#### Değerleme Uzmanı



**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)  
Lisans No: 403181

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Yılmaz ALUÇ**  
(Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400902

## RAPOR EKLERİ

- 1-Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- 3-İmar Durumu
- 4-Rapora Konu Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi
- 5-Rapora Konu Gayrimenkule Ait Tapu Kayıt Belgesi
- 6-Emlak Vergi Beyannamesi