

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ YER ALAN
1 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	16.12.2020
RAPOR TARİHİ	17.12.2020
RAPOR NO	EML-2008097
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ GAYRETTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1646 ADA 55 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	GAYRETTEPE MAHALLESİ BARBAROS BULVARI NO:137 1646 ADA 55 PARSEL BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - A. Özgün HERGÜL (Lisans No:402487) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İNA Tablosu
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Protokol (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu 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.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurum, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanmış olan protokol kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz, Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılarak, protokolda belirtilen öner imar planlarının tadilatlarının yapılması ve onaylanması tamamlandıktan sonra Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne devredilecektir. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2008097 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2004023		
Rapor Tarihi	12.05.2020		
Rapor Konusu	1 PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	67.821.000		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ DİKİLİTAŞ MAHALLESİ 1646 ADA 55 PARSEL
İMAR DURUMU	TİCARET ALANI EMSAL=2,00 Y(ençok)=12 KAT
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
1 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	68.828.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1646 ADA 55 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEŞİKTAŞ
Bucağı	:
Mahallesi	: DİKİLİTAŞ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1646
Parsel No	: 55
Alanı	: 3.357,46 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: MALİYE HAZİNESİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 12473
Cilt No	: 67
Sayfa No	: 6577
Tapu Tarihi	: 01.12.2016

***12.05.2020 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan protokole göre 1646 ada 55 parselin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir. 1646 ada 55 parsel hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olup, tapuda mülkiyet bilgisi henüz değişmemiştir.**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 15.12.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Maliye Hazinesi mülkiyeti olması nedeni ile tapu senedine ulaşılamamış olup, eklerde yer verilememiştir. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü), T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanacak olan taslak protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecektir.

*Beyan: H: Müdafaa vekaleti adına tahsis edilmiştir. (Tarih: 28/12/1959, Yevmiye: 3811)

* Beyan: Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (Tarih: 13/12/2019, Yevmiye:1666)

(İlgili beyan eski tarihli olup, kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*Beyan: 417 ada 17 parsel bu parsel ile 14,15,16 parsellerin müşterek methalidir. (tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)

*Beyan: 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,15,16 parsellerin müşterek methalidir. (tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)

*Beyan: 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,15 parsellerin müşterek methalidir. (tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)

*Beyan: 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,16 parsellerin müşterek methalidir. (tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)

(Müşterek medhal tanımı; Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler başka parsel veya bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanılan yeri olarak ayrılabilir. Eski tapu sicil nizamnamesi bu durumu müşterek medhal adını vermiştir.

Yeni tapu sicil tüzüğünde ise 26. maddesinde bu durum ortaklaşa kullanılan yer tabiri kullanılarak belirtilmiştir. Ortaklaşa kullanılacak yerin tapu kütüğünün mülkiyet sütununa şahıs isimleri değil yararlanacak taşınmazların ada ve parsel numaraları yazılmaktadır.

"Madde 26 - Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa faydalanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır. Ortaklaşa kullanılan yerler, faydalanan taşınmaz mallarda aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

Faydalanan taşınmaz malların kütük sayfasının beyanlar bölümüne, ortaklaşa kullanılan taşınmaz malın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.

Ortaklaşa kullanılan yerler, kanuni istisnalar dışında, faydalanan bütün taşınmaz mal maliklerinin birlikte istemleri olmadan müşterek mülkiyete dönüştürülemez."

Ortak Yerler: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler denir. Örnek; temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri gibi.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

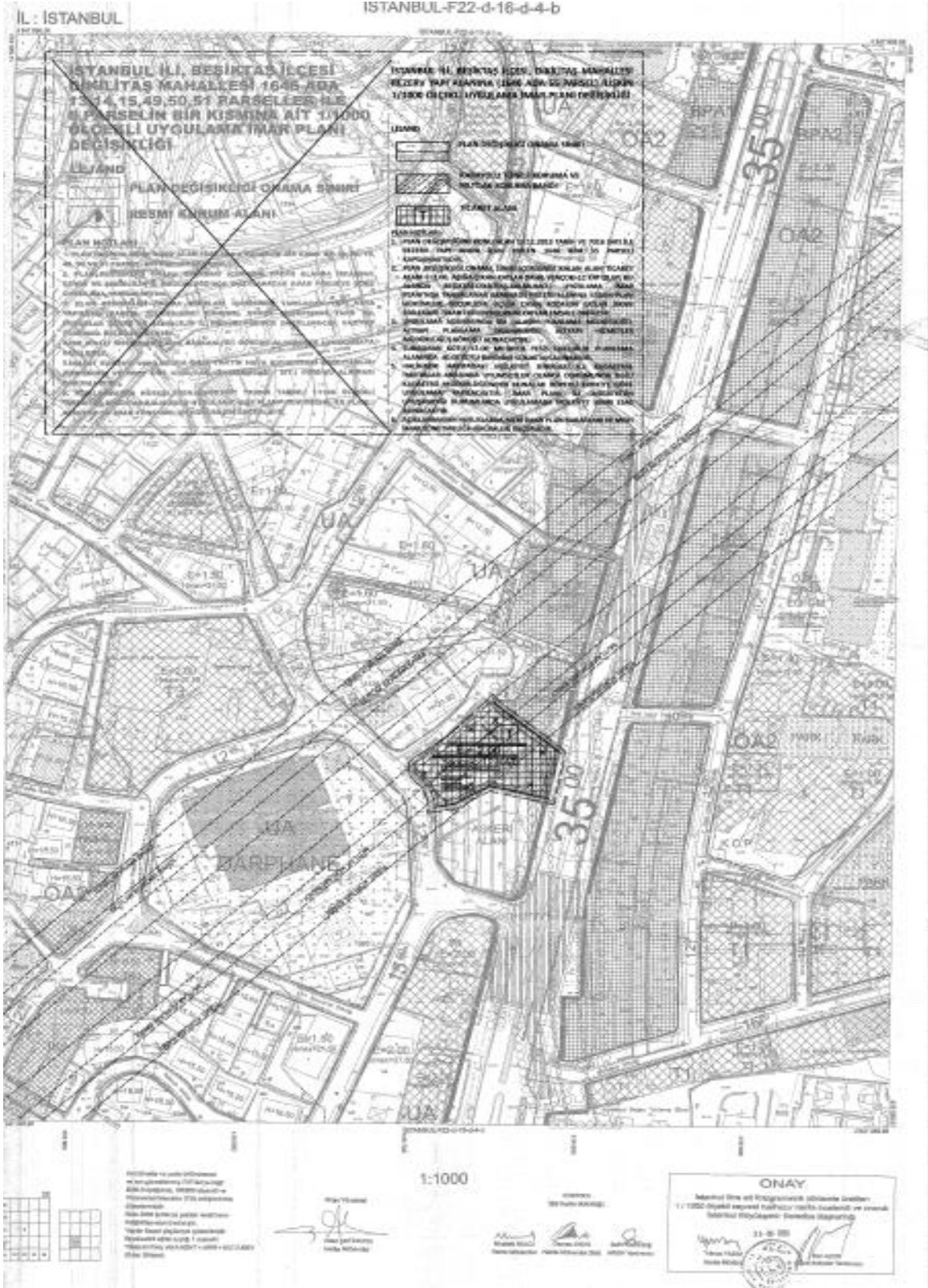
T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.08.2020 tarihli ve E.163488 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı'na (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun ile Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararname hükümleri uyarınca NİP-34354379 ve UİP-34906788 plan işlem numaraları ile 05.08.2020 tarihinde Bakanlıkca re'sen onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 07.08.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. 06.10.2020 tarihinde onaylandığı bilgisi edinilmiştir.

İstanbul ili Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi Rezerv Yapı Alanına (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "TİCARET" alanında, İstanbul ili Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi Rezerv Yapı Alanına (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "EMSAL=2.00, TİCARET, Y(ençok)=12 KAT" imarlı alanda kalmaktadır.

PLAN NOTLARI:

- 1- Plan değişikliğine konu alan 13.11.2013 tarih 7316 sayı ile rezerv yapı alanı ilan edilen 1646 ada 55 parseli kapsamaktadır.
- 2- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan ticaret alanı E=2.00, açığa çıkan katlar dahil Y(ençok)=12 kat olup bu alanda Beşiktaş Dikilitaş Balmumcu Uygulama İmar Planı'nda tanımlanan Barbaros Prestij Alanına ilişkin plan hükümleri geçerlidir. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.
- 3- Uygulama aşamasında İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Altyapı Planlama Müdürlüğü, Altyapı Hizmetler Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 4- Subasman kotu +2.00 metrede tesis edilebilir. Planlama alanında +0.00 kotu Bayındır Sokak'tan alınabilir.
- 5- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak roperli krokiye göre uygulama yapılacaktır. İmar planı ile mülkiyetin uyuşmadığı durumlarda uygulamada mülkiyet sınırı esas alınacaktır.
- 6- Açıklanamayan hususlarda meri imar plan kararları ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerlemeye konu taşınmaz 1646 ada 55 parsel 09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş Dikilitaş Balmumcu Uygulama İmar Planı kapsamında Rezerv Yapı Alanı, "İdari Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır. 11.06.2015 tasdik tarihli İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1646 ada 8 parselin Bir Kısmı ile 13, 14, 15, 49, 51 Parsellere Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planında Rezerv Yapı Alanı, Resmi Kurum Alanı lejandında kaldığı görülmektedir. 13.05.2016 tasdik tarihli Dolmabahçe-Levazım-Baltalimanı-Ayazağa Tünelleri Beşiktaş-Dikilitaş Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Karayolu Tüneli Koruma ve Mutlak Koruma Bandı" içerisinde kalmaktadır. Planda 3 numaralı Plan Notu'nda "Plan onama sınırları içerisinde kalan bölgede yapılacak her türlü uygulama öncesi ilgili kurumların görüşleri alınacak, önerilen görüşlere uyulacak ve kurum görüşleri doğrultusunda yapılanma koşulları düzenlenecektir." denilmektedir.

T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.08.2020 tarihli ve E.163488 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi,Dikilitaş Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı"na (1646 Ada 55 Parsel) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun ile Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararname hükümleri uyarınca NİP-34354379 ve UİP-34906788 plan işlem numaraları ile 05.08.2020 tarihinde Bakanlıkca re'sen onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 07.08.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. 06.10.2020 tarihinde plan kesinleşmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin tasarrufunda olmayan yapılardır. Değerleme konusu taşınmaz için arsa satışı karşılıklı gelir paylaşımı işi olarak ihaleye çıkılmış olup, bu kapsamda yapıların yıkılarak proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda yapılar bulunmakta olup, yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin herhangi bir tasarrufu söz konusu değildir. Değerleme konusu taşınmaz için arsa satışı karşılıklı gelir paylaşımı işi olarak ihaleye çıkılmış olup, bu kapsamda yapıların yıkılarak proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz arsa olarak değerlemeye konu edilmiştir.

**Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen
2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda
Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Taşınmaz proje niteliğinde değildir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz arsa olarak değerlemeye konu edilmiş olup, enerji verimlilik sertifikası analiz edilmemiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

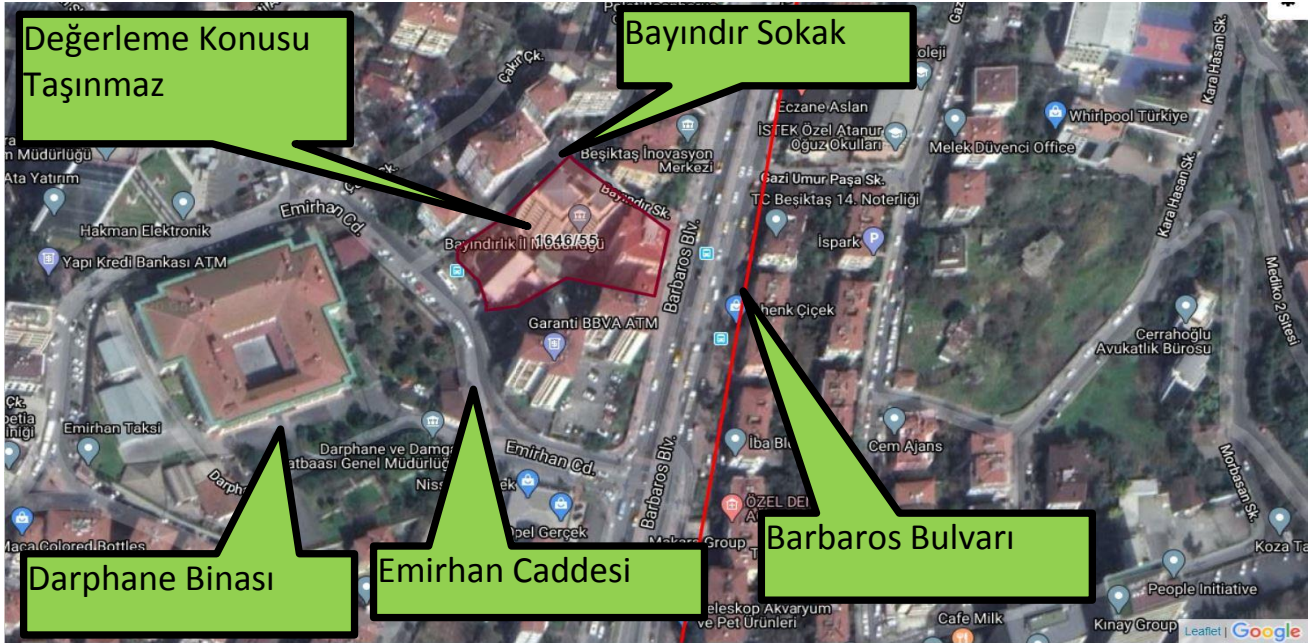
3.1 - Tanımı

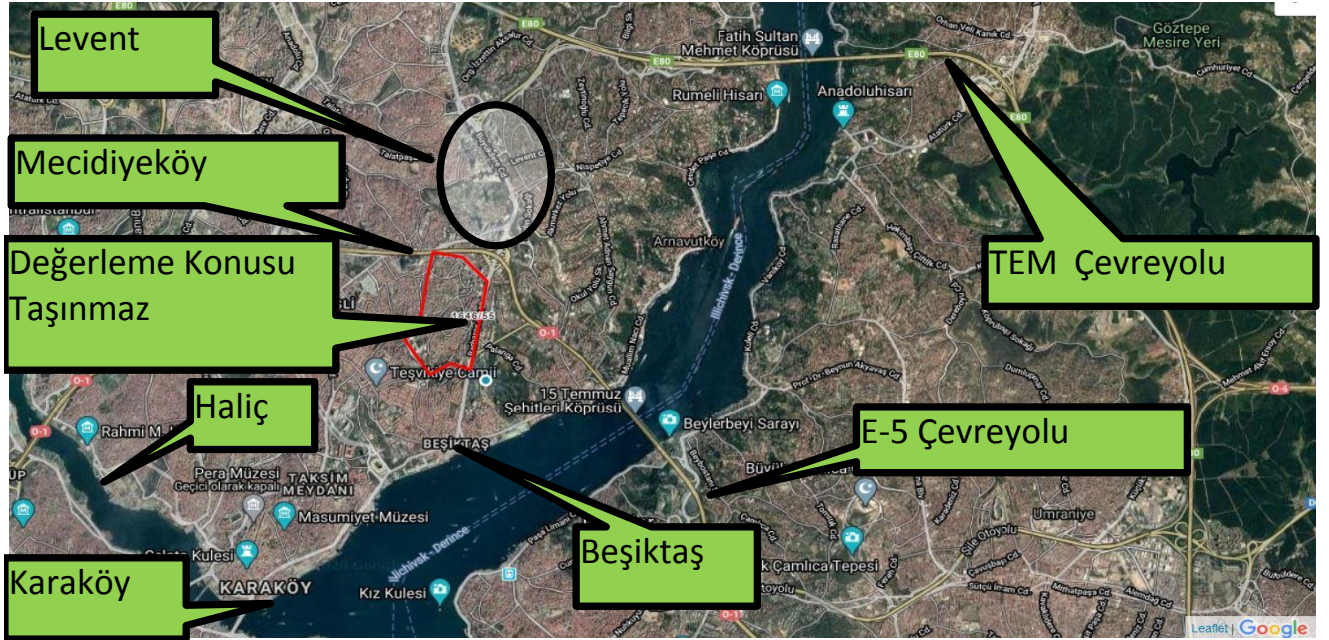
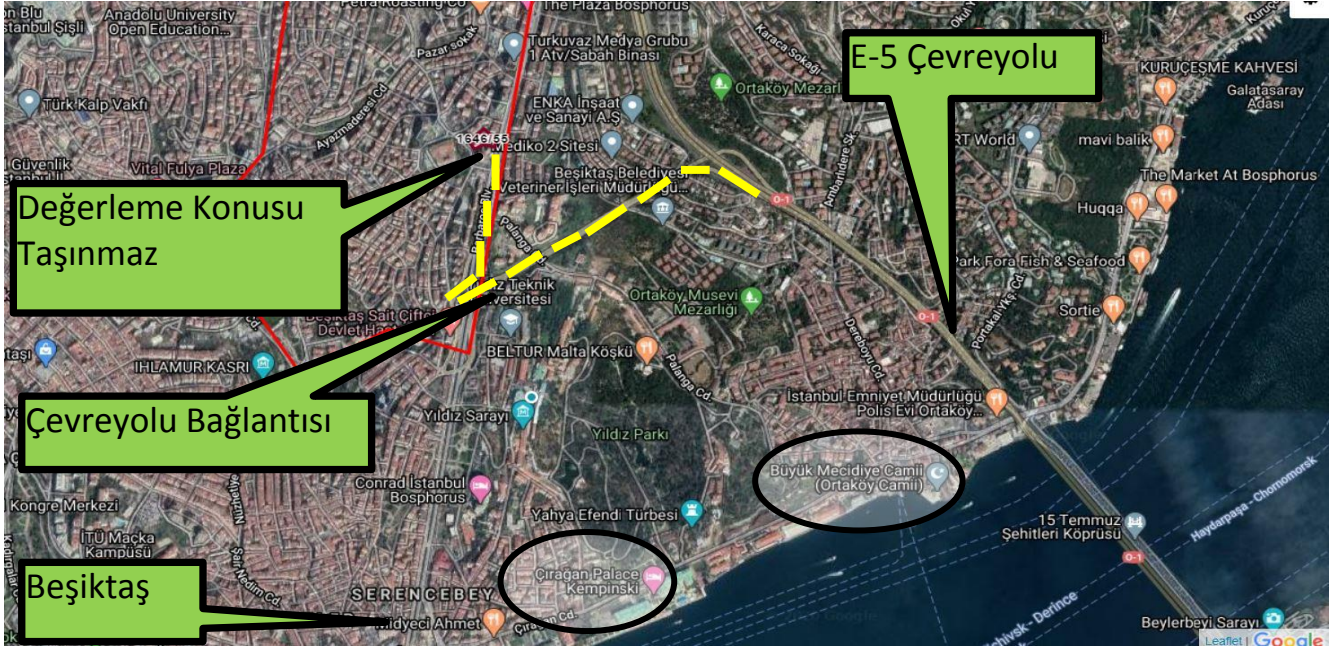
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1646 ada 55 parsel olup toplam 3.357,46 m² yüzölçümüne sahiptir. Net parsel niteliğindedir. Geometrik olarak yamuk biçimdeki parsel Barbaros Bulvarı'na, Emirhan Caddesi'ne ve Bayındır Sokağına cephelidir. Parsel üzerinde mevcut durumda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce kullanılan yapılar bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz idari olarak Beşiktaş İlçesi Gayrettepe Mahallesi'nde yer almakta ve ticaret kullanımının yoğunlaştığı aks olan Barbaros Bulvarı'na cepheli olup, Zincirlikuyu, Levent, Mecidiyeköy ve Beşiktaş ilçe merkezine ve çevreyollarına erişim oldukça rahat durumdadır. Beşiktaş, Mecidiyeköy ve Levent yerleşimleri yaklaşık 1-2 dakika araç mesafesindedir.

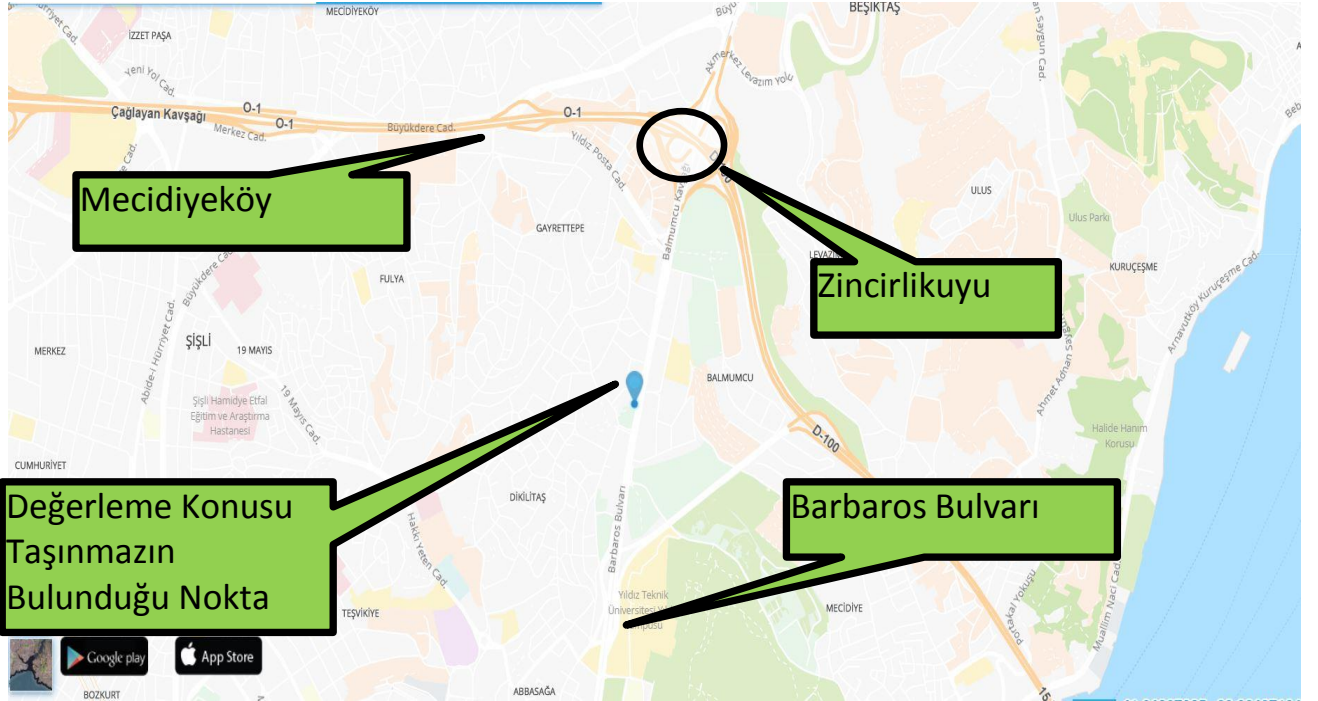
Taşınmazların yakın çevresinde Levent- 4. Levent Merkezi İş Alanı, Garanti BBVA Genel Müdürlük, Zorlu AVM, Zincirlikuyu Metrobüs, Gayrettepe Metro, Levent Metro, Zincirlikuyu Mezarlığı, Metrocity AVM ile Büyükdere Caddesi ve Barbaros Bulvarı çevresinde ticari kullanımlar ile iç kesimlerde fiziksel yaşı yüksek, kapalı konut siteleri ile alt katları ticaret üst katları konut kullanımlı binalar yer almaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

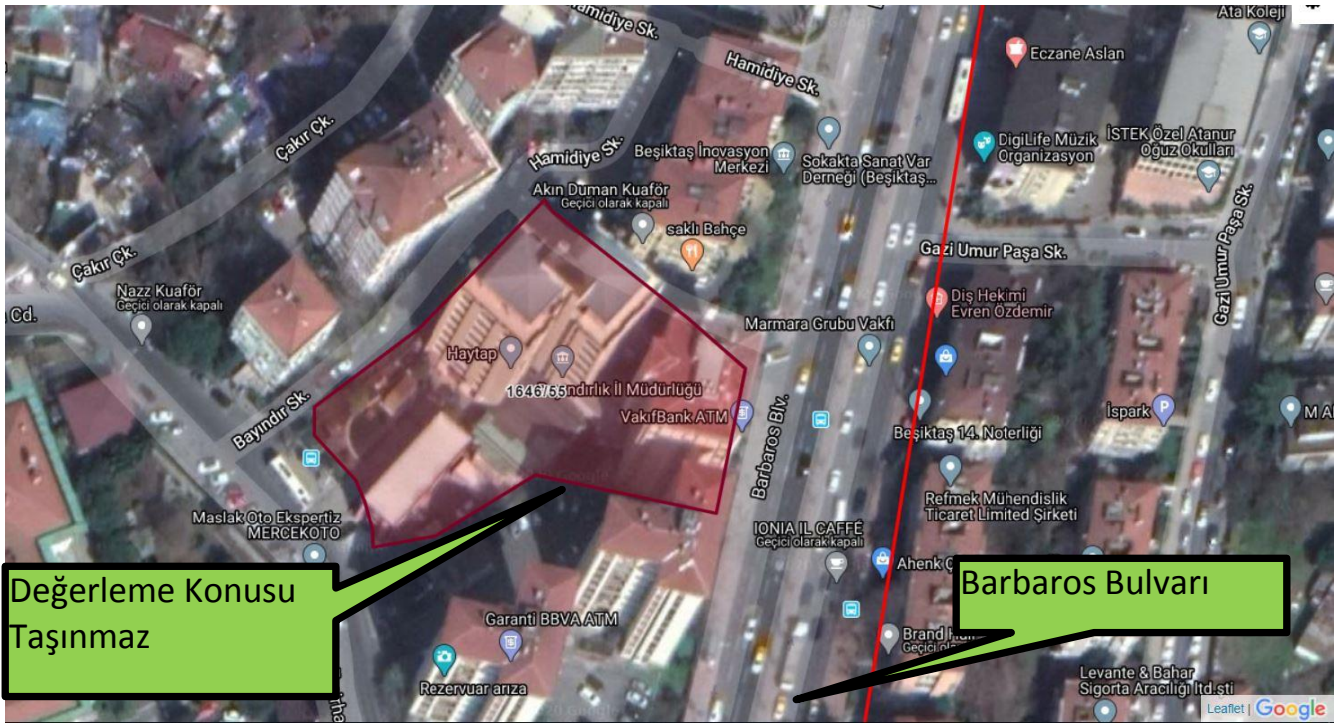
Değerleme konusu taşınmaza erişim Mecidiyeköy, Fulya, Levent, Ortaköy ve Beşiktaş ilçe merkezinden ulaşılabilir. Mecidiyeköy yönünden Büyükdere Caddesi ve Yıldız Posta Caddesi vasıtası ile Barbaros Bulvarı'na girilerek bu bulvar vasıtası ile; Beşiktaş yönünden Barbaros Bulvarı ve Emirhan Caddesi vasıtası ile; Fulya yönünden Emirhan Caddesi ve Bayındır Sokak vasıtası ile Levent yönünden ise Büyükdere Caddesi ve Barbaros Bulvarı vasıtası ile taşınmazın bulunduğu noktaya özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Beşiktaş'tan geçen tüm toplu taşıma araçları Barbaros Bulvarı üzerinden geçmekte olup Darphane binası, Opel showroom mağazası, Polat ve Point Hoteller yakın civardaki nirengi noktalarıdır. Aynı zamanda Zincirlikuyu toplu taşıma transfer merkezi yaklaşık 1 km. mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Yamuk biçimdeki parsel geometrisine sahip 1646 ada 55 parsel 3.357,46 m² yüzölçümüne sahip olup Barbaros Bulvarı'na, Emirhan Caddesi'ne ve Bayındır Sokak'a cephelidir. Barbaros Bulvarı Beşiktaş'ı Levent ve Mecidiyeköy'e bağlayan ana aks niteliğindedir. Parsel üzerinde mevcut durumda kamu kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Parsel topoğrafik olarak düz bir zemin üzerinde konumlanmıştır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekaredir.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldırıları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır. Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 182.649 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme imesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Kamu bankalarının başlatmış olduğu bu kampanya kapsamında faiz oranları ve ödeme koşulları kademeli olarak değişmeye başlamış olup, oranların nihai durumunun ne olacağı değerlendirme tarihi itibarıyla bilinmemektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Parsel üzerinde yapılar bulunmakta olup,, yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin herhangi bir tasarrufu söz konusu değildir. Değerleme konusu taşınmaz için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi olarak ihaleye çıkmış olup, bu kapsamda yapıların yıkılarak proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır. 12.05.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan protokol kapsamında takyidatlar dikkate alınmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Beşiktaş Belediyesi ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Ana ulaşım aksına cephelidir.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Prestijli bir lokasyonda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

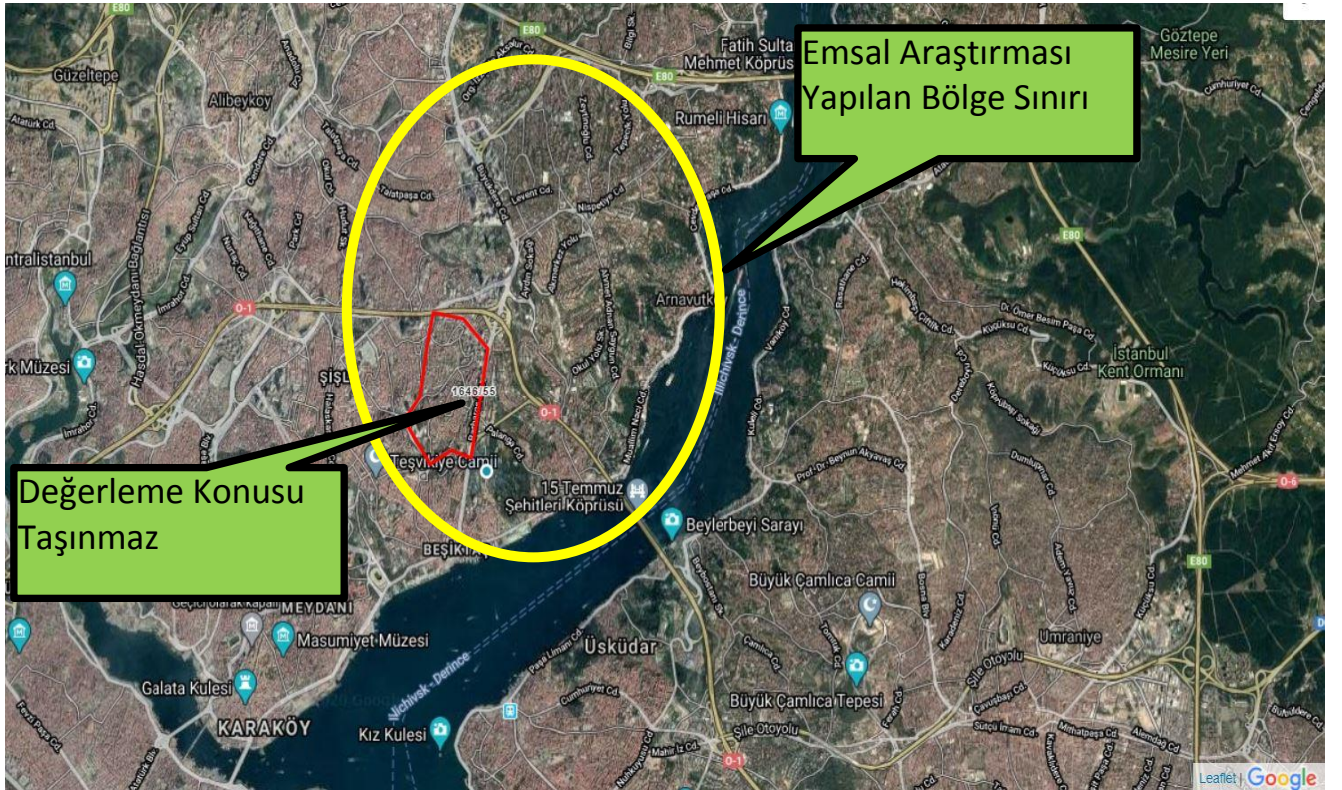
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Beşiktaş ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (konut ve dükkan) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Ünal Gayrimenkul

Tel 0542 233 35 20

Abbasağa Parkına cepheli 100 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsa için 2.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. 3.5 katlı konut imarına sahip olduğu beyan edilmiştir. Konum şerefyesi ve imar hakkı olarak daha dezavantajlıdır. Boş parsel olup uygulamaya elverişli durumdadır.

SATILIK	100 .-M ²	2.500.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Elit Proje Gayrimenkul

Tel 0532 687 93 44

Dikilitaş'ta Barbaros Bulvarına çok yakın konumda yeni açılacak metro istasyonuna yakın olduğu beyan edilen arsa H:12.50 m. konut imarına sahip durumdadır. Parsel yüzölçümü 240 m² dir. Konum ve şerefye olarak daha dezavantajlı durumdadır.

SATILIK	240 .-M ²	5.000.000 .-TL	20.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Bartis Yapı

Tel 0542 595 00 74

Ortaköy'de E-5 Çevreyolunun altında tepe bir noktada yer alan 62 ada 5 parselde kayıtlı taşınmaz satılık durumdadır. 117.50 m² yüzölçümlü taşınmaz için 3.5 katlı mustakil konut imar hakkı bulunmaktadır. Zemin katından itibaren açık bir deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilmiştir. İmar fonksiyonu ve imar hakkı olarak dezavantajlı, manzara olarak avantajlıdır.

SATILIK	117,5 .-M ²	5.000.000 .-TL	42.553 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	----------------------------

4 İz Gayrimenkul

Tel 0542 307 54 40

Emsal taşınmaz Beşiktaş çarşısı içerisinde Akaretler sıraevlerinin hemen yanında yer almaktadır. 2052 m² yüzölçümlü arsa halihazırda otopark olarak kullanılmakta olup 100.000 TL kira getirisi sağladığı beyan edilmiştir. 1/1000 lik planları onaylanmamış durumdadır. Değerleme konusu taşınmaza göre daha işlek ve ticari potansiyeli olan bir noktada yer almaktadır. Dezavantaj olarak uygulamaya hazır durumda değildir. 1/1000 lik planları bulunmamaktadır.

SATILIK	2052 .-M ²	60.000.000 .-TL	29.240 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Medyadan Emsaller

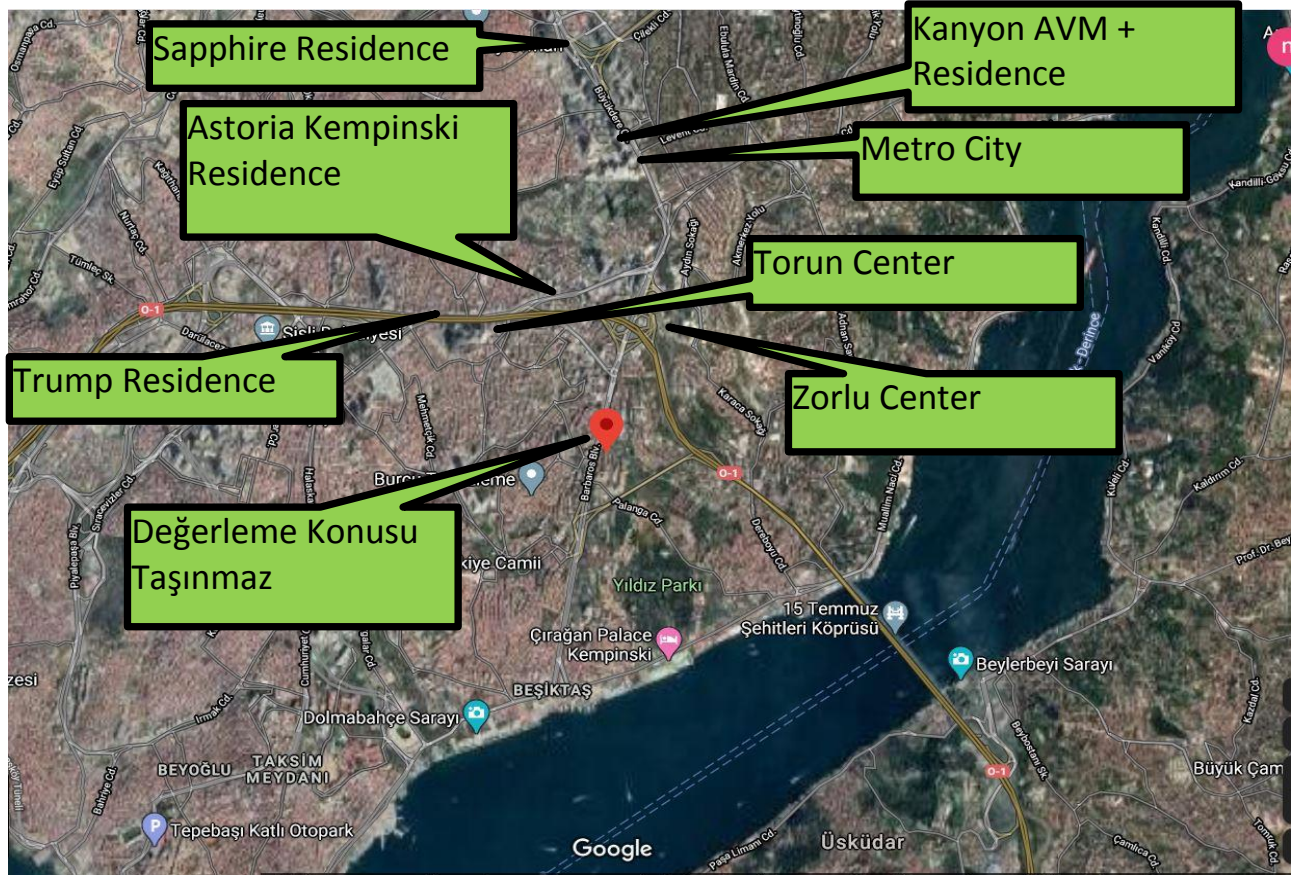
Emlak Konut Beşiktaş Arsası

2018 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Beşiktaş Mecidiye'de yer alan toplam 17 bin 500 metrekare konut alanı ve 12 bin 260 metrekare donatı alanına sahip arsalarını 472.000.000 TL bedelle Astaş Gayrimenkul satın almıştır.

Karayolları Arazisi - Zorlu Center

2007 yılında Zorlu Center'ın inşa edildiği arazi terkleri yapılmadan önce 96.505 m² olarak 800.000.000 USD bedelle Zorlu Holding tarafından satın alınmıştır.

KONUT PROJE EMSALLERİ



*** ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0532 491 83 93	2+1	15	214 m ²	3.850.000 TL	17.991 TL/m ²
Albatros Gayrimenkul 0532 350 55 40	2+1	20	193 m ²	4.800.000 TL	24.870 TL/m ²
Nidapark Gayrimenkul 0532 266 96 00	5+1	21	320 m ²	6.250.000 TL	19.531 TL/m ²
Ortalama					20.797 TL/m ²

*** TRUMP RESIDENCE TOWER**



Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Yasmin 0532 698 98 02	1+1	141	110 m ²	2.300.000 TL	20.909 TL/m ²
Çağdaş Gayrimenkul 0532 491 83 39	3+1	16	220 m ²	5.500.000 TL	25.000 TL/m ²
Lacivert Proje 0542 624 30 62	2+1	22	169 m ²	3.000.000 TL	17.751 TL/m ²
Ortalama					21.220 TL/m ²

*** TORUN CENTER**



3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lacivert Proje 0542 624 30 62	2+1	13	215 m ²	7.000.000 TL	32.558 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0533 696 49 61	3+1	24	245 m ²	6.000.000 TL	24.490 TL/m ²
Ortalama					28.524 TL/m ²

*** KANYON RESİDENCE**



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mansion TR 0532 642 92 31	1+1	8	110 m ²	3.600.000 TL	32.727 TL/m ²
Pozitif Proje 0533 261 15 34	4+1	6	187 m ²	7.300.000 TL	39.037 TL/m ²
Ortalama					35.882 TL/m ²

* **METROCITY**



24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır. Diğer projelere nispeten daha eski bir projedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Loft Gayrimenkul 0533 485 17 97	4+1	22	300 m ²	5.450.000 TL	18.167 TL/m ²
Loft Gayrimenkul 0533 485 17 97	2+1	11	176 m ²	2.900.000 TL	16.477 TL/m ²
Ortalama					17.322 TL/m ²

DÜKKAN EMSALLERİ



1 Remax Guide

Tel 0542 403 75 86

Ulus'ta Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde satılık dükkan 107 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Eski bir apartmanın zemin katında yer almakta olup hareketli bir cadde üzerindedir.

SATILIK	107 .-M ²	5.150.000 .-TL	48.131 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Ortaköy Turyap

Beşiktaş çarşısı yerleşimi içerisinde bodrum + zemin kattan oluşan eski binada yer alan dükkan toplam 200 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Konum ve işleklik olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. 2 katlı olmasından ötürü m² değerinin düşük çıkabileceği düşünülmektedir. Zemin kat m² değerinin 50.000 TL/m² olabileceği öngörülmektedir. 5 aydır satılık olan taşınmazın fiyatı 6.500.000 TL'den 6.900.000 TL'ye çıkarılmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	6.900.000 .-TL	34.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 İz Gayrimenkul

Tel 0542 307 54 40

Beşiktaş çarşısına çok yakın konumda yer alan taşınmaz İhlamurdere Caddesini kesen sokaklardan birinde yer almaktadır. 150 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Eski bir binanın zemin katında yer almaktadır. Çarşıya yakın konumdadır.

SATILIK	150 .-M ²	6.000.000 .-TL	40.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Atmaca Emlak

Tel 0532 352 05 56

Beşiktaş Evlendirme Dairesi'nin karşı sırasında yeni tamamlanmış bir apartmanın altında yer alan dükkan satılık durumdadır. Kaldırım seviyesinin altında 5-6 basamak inerek ulaşılan dükkan 150 m² olarak pazarlanmaktadır. Kat şerefyesi olarak dezavantajlı konumdadır.

SATILIK	150 .-M ²	2.200.000 .-TL	14.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlar meri imar planına göre Yönetim Merkezi olarak görülmekte olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü), T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan protokol kapsamında taşınmaz için arsa değerlemesi yapılmıştır.

Mevcut imar planına göre parsel Emsal=2.00, Ticaret imarlı olup, emsal karşılaştırma tablosu bu koşullara göre hazırlanmış ve arsa m² birim fiyatı ~17.340.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Bölgedeki rezidans-home ofis-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Residans emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan rezidansları ortalama birim m² değerinin 20.000 - 24.000.-TL/m² civarında olacağı; dükkanların ortalama birim m² değerinin 30.000.- 35.000 TL/m² civarında olacağı öngörülmektedir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 4
SATIŞ FİYATI		2.500.000	5.000.000	60.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3.357,46 m ²	100	240	2.052
BİRİM M ² DEĞERİ		25.000	20.833	29.240
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E=2.00	3.5 KAT	h:12.50	İmarsız
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	KONUT+TİCARET	KONUT	KONUT	
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-19%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-14%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.500	18.750	17.896	24.854

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
TOPLAM ARSA ALANI (M2)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
3357,46	20.500	68.827.930,00	68.828.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-1
SATIŞ FİYATI		6.900.000	6.000.000	5.150.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	200	150	107
BİRİM M ² DEĞERİ		34.500	40.000	48.131
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 9%	BENZER 0%
KAT	Zemin	2 KATLI		
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	0%	0%
KONUM		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-5%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-6%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	33.960	25.772	37.520	38.601

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (REZİDANS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Kanyon	Astoria Kempiski	Torun Center
SATIŞ FİYATI		3.600.000	4.800.000	6.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	110	193	245
BİRİM M ² DEĞERİ		32.727	24.870	24.490
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT		8	20	24
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	REZİDANS	REZİDANS	REZİDANS	REZİDANS
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	22.080	24.415	19.797	22.041

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir proje/ruhsat olmaması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ve ticaret (dükkan) ina tablosunda %16,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parselin plan durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. Değerleme konusu parselin net parsel alanı dikkate alınmıştır. 3.357,46 m² yüzölçümlü net parsel üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı olan 2,00 emsal ile toplam emsal inşaat alanı 6.714,92 m²'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak % 25 inşaat alanı eklenerek toplam 8.393,65 m² toplam inşaat satılabilir alanı hesaplanmıştır. Projenin Rezidans + ticaret olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Toplam satılabilir alanın % 90 rezidans ve %10 dükkan olacağı öngörülmüştür. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	NET Parsel ALANI (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Rezidans İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
1646	55	TİCARET+KONUT ALANI	3.357,46	3.357,46	2,00	6.714,92	1.678,73	8.393,65	7.554,29	839,37
Toplam			3.357,46	3.357,46		6.714,92	1.678,73	8.393,65	7.554,29	839,37

REZİDANS-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirim oranı alınmıştır. Nihai indirim oranı % 16,50 olarak kabul edilmiştir.

Projede yer alan toplam 8.393,65 m²'lik satılabilir alanının %90'ının rezidans olacağı %10'unun dükkan olacağı varsayılmıştır. Her dönem 1 yıl olarak dikkate alınmıştır. 1. dönem rezidans birimlerinin satışının 22.080.-TL/m² birim değer ile gerçekleşeceği 2. dönem %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

1. dönem dükkan birimlerinin satışının 33.960.-TL/m² birim değer ile gerçekleşeceği 2. dönem %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları % 16,50 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 1 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 226.616.828.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için % 16,50 indirim oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 165.428.305-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	226.616.828
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	165.428.305

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %45 ila %60 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 50 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	165.428.305	.-TL
Hasılat Payı Oranı	50%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	82.714.153	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	70.307.030	.-TL
Toplam Arsa Alanı	3.357,46	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	20.941	.-TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU

ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI (M2)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM DEĞER (TL)
1646/55	3.357,46	20.940,54	70.307.029,65

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 1 adet parselin imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (.-TL)	68.828.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (.-TL)	70.307.029,65

6.5.1 - Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %50 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan olan protokol koşullarına göre parsel üzerindeki proje geliştirilmesine uygun ve tüm kısıtlayıcı takyidatlardan arı teslim edilecek olması göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz arsa niteliğinde olup, üzerlerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan olan protokol koşullarına göre değerlendirilmiştir. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaza arsa değeri takdir edilmiş olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

12.05.2020 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan protokole göre 1646 ada 55 parselin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir. 1646 ada 55 parsel hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olup, tapuda mülkiyet bilgisi henüz değişmemiştir. Alımından itibaren 5 yıllık süresi henüz dolmamıştır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk değildir.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 12.05.2020 tarihinde imzalanan protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecek olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir elde etmediği beyan edilmiş olup, yapıların ekonomik ömrünü tamamlanmış durumda olmaları, ilgili protokol kapsamında taşınmazın arsa olarak devredilecek olması durumu da dikkate alınarak yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Söz konusu taşınmazın; gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi durumu da dikkate alınarak taşınmazlar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında her hangibir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın ;

17.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

68.828.000,00 .-TL

(Altmış Sekiz Milyon Sekiz Yüz Yirmi Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

81.217.040 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.