

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL BEŞİKTAŞ PARSELİ

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

bilgi@peritusgdd.com

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	
Talep Tarihi	06.05.2015	
Rapor No	2015EMLAK KONUT – 27	
Değerleme Tarihi	06.11.2015	
Rapor Tarihi	10.11.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi,Rumeli Hisarı Mahallesi, 1491 ada, 1 parsel nolu, "Arsa" Vasıflı, 1.298,32 m ² yüzölçümlü taşınmaz.	
İmar Durumu	10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında "Yeşil Alan" içerisinde kaldığı	
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Adına Kayıtlıdır.	
Adresi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1491ada, 1nolu parselde konumlandır.	
Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	4.091.850,00 TL	1.387.067,79.-USD

1-Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 2,95 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No:404284)

İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	5
1.1.	Dayanak Sözleşmesi	5
1.2.	Değerleme Tarihi.....	5
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.4.	Rapor Türü.....	5
1.5.	Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	7
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	7
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	7
3.3.	Uygunluk Beyanı	7
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı	10
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	11
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	11
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi	11
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	14
4.1.	Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	14
4.1.1.	Demografik Veriler	14
4.1.2.	Ekonomik Veriler.....	15
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1.	İstanbul İli	17
4.2.2.	Beşiktaş İlçesi	18
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER	21
5.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	21
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	22
5.2.1.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	22
5.3.	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	23
5.3.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	23
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	24
5.4.1.	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar.....	24
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	24
5.4.3.	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	24
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	25
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,.....	25
6.2.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	25
6.3.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	25
6.4.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,.....	25
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	25

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi Çam Sokak
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap:R0501
Etiler / Beşiktaş / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Küçükbüyüklü V.D.723 836 8320
Fax:0216 428 32 89

6.5.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	26
6.6.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .	28
6.6.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	28
6.6.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	28
6.6.3.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları...	28
6.6.4.	Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,.....	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,.....	29
7.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	29
7.4.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8.	SONUÇ	30
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2.	Nihai Değer Takdiri	30
	RAPOR EKLERİ.....	30

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-144 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.06.2015 tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerleme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 06.11.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu süreçte, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerleme tarihi 06.11.2015'tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.11.2015 tarihinde, 2015EMLAK KONUT – 27 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. Rapor Türü

Bu değerleme raporu İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi'nde konumlu, 1491 ada, 1 parsel nolu, 1.298,32 m² yüzölçümlü, "arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerleme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkul için Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan : PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Merkez : Maltepe, İSTANBUL

Adres : Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok
Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul

Kuruluş Tarihi : 05.10.2011

Ticaret Siciline Tescil Tarihi : 11.10.2011

Ticaret Sicil Numarası : 792400

Sermayesi : 300.000,00 TL

Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No : Küçükyalı Vergi Dairesi / 7280368320

Faaliyet konusu : Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün güncel pazar değerinin **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Raporadaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UIDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi çam sokak
No:16-A Blok Kat:18daire:77 Dap:Roya

İstanbul / İstanbul Tel:0215 428 8320

Küçülcüsköy V.D.723 036 8320

Fax:0216 428 32 45

RAPOR NO: 2015_EMLAKKONUT_GYO_027 RAPOR TARİHİ: 10.11.2015

3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

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 değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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.

3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) 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

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Arlayışma mahallesi çarşı sokakı

No:16-A Blok Kat:10daire:77 Dap:Rüyat

Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34

Küçükyalı V.D.729 030 4329

Fax:0216 428 12 89

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.

3.4.2. 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.

3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı 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 kiralara 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 dağıtım 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 itibarıyla 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.

3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı 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.

3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

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

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Atayüçüçüncü mahalleli cadde no: 77

No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal

Beşiktaş / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34

Kültür Yolu V.D.723 636 832.0

Fax:0216 428 32 47

- 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 değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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 VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

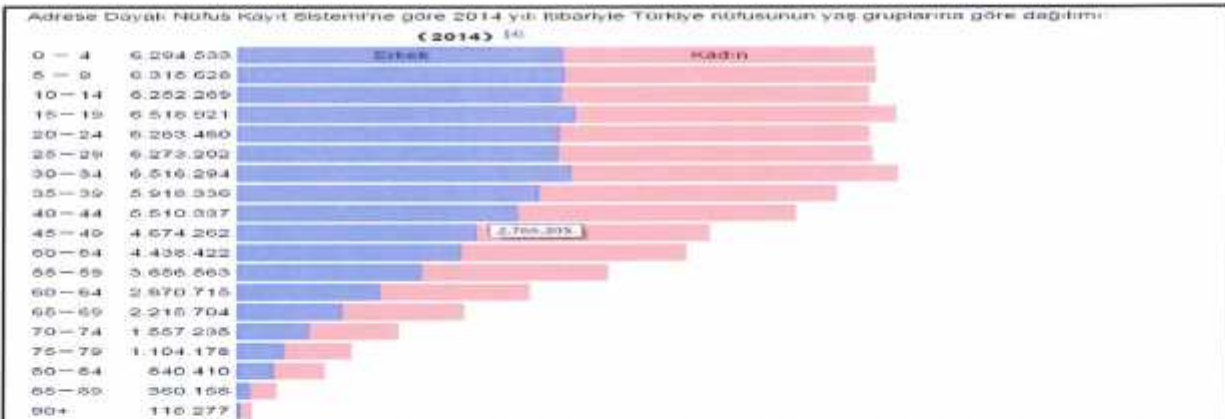
4.1. Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



4.1.2. Ekonomik Veriler

Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014, () Tahmin*

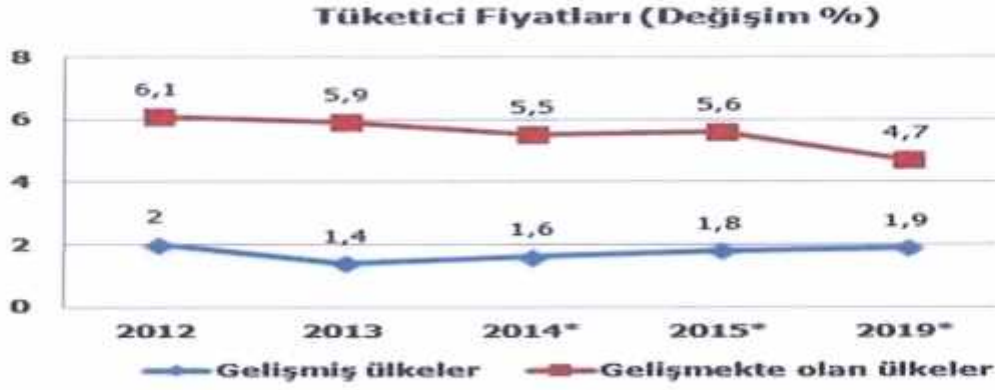
IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %

4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 ()Tahmin*

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*)Tahmin

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*)Tahmin

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenecektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları

ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2.1. İstanbul İli

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.



İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal,

Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çarşı Çoluk
No:16-A Blok Kat:16daire:77 Dap Köyü
İstanbul / Tel:0216 428 33 34
Küçükyalı V.D.723 836 837
Fak:0216 428 33 34

4.2.2. Beşiktaş İlçesi

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



İl topraklarının Avrupa yakasında yer alır. 1930 yılında Beyoğlu'ndan ayrılarak ayrı bir ilçe haline gelmiş, Beşiktaş Belediyesi de 1984'te kurulmuştur. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş'ta 875 sokak ve cadde vardır, bunlardan 31'i Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğundaki ana arter niteliğindedir. Yüzölçümü 11 km², nüfusu

ise 2014 ADNKS verilerine göre 188.793'tür. 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 canlı bir alandır. Bununla beraber sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, dokuz üniversite ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri gibi tarihi, kültürel ve ekonomik nedenlerle kendisini cazip kılan pek çok özelliğe sahiptir.

Beşiktaş İlçesi'nin yeryüzü biçimleri ikili özellik taşır. İlki İstanbul Boğazı'nın biçimlediği kıyı kesimi, ikincisi art bölgelerdir. 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 kara iklimi arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdıva Sarayı, Esmâ Sultan Yalısı, Arnavutköy Karakolu, Orhaniye Kışlası, Süslü Karakol ve Yıldız Çini Fabrikası tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır.

İlçenin kuzeyindeki Levent mahallesi ise birçok modern alışveriş ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin ikinci en yüksek binası olan 181,2 metre yüksekliğindeki İş Kulesi ilçede yer alan önemli modern yapılar arasındadır.

Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır.

- Abbasağa
- Akatlar
- Arnavutköy
- Balmumcu
- Bebek
- Cihannüma
- Dikilitaş
- Etiler
- Gayrettepe
- Konaklar
- Kuruçeşme
- Kültür
- Levazım
- Levent
- Mecidiye
- Muradiye
- Nispetiye
- Ortaköy
- Sinanpaşa
- Türkali
- Ulus
- Vişnezade
- Yıldız



Türkiye'nin refah, yaşanabilirlik ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan A ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yüksek öğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir.

19. yüzyılın ortalarından itibaren Osmanlı hanedanının önce Dolmabahçe, sonra da Yıldız Sarayı'na yerleşmesi sarayla ilintili her düzeydeki birçok görevlinin de Beşiktaş'ta konaklar, evler, yalılar yaptırmasına yol açmış, bu da alışveriş ortamının genişlemesini sağlamıştır. Cumhuriyetin ilanı ve başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu ayrıcalıkları kaybeden Beşiktaş'ın ekonomik yaşamı durgunlaşmıştı.1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştü, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır. Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Mısır ve

Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 15'i özel 44 ilköğretim okulu ile 5'i anadolu lisesi, 11'i özel olmak üzere toplam 27 lise ve dengi okul bulunmaktadır. Müzeler Aşiyen Müzesi, BJK Müzesi, Deniz Müzesi, Mimar Sinan Üniversitesi Resim Heykel Müzesi, İstanbul Şehir Müzesi, Yıldız Sarayı Müzesi ve İtfaiye Müzesi'dir. 1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır. 2014 itibarıyla ilçe sınırları içinde 13 sinema salonu vardır.

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin Avrupa yakasındaki ayakları Beşiktaş ilçesindedir. İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kağıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonlar ilçe sınırları içindedir. Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar arasında ayrıca motor seferleri de vardır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, Üst Zeren Sokak üzerinde konumlu, 1491 ada, 1noluparseldir.

Yakın çevresinde işyeri ve konut amaçlı kullanılan ayırık ve ikiz nizamda inşa edilmiş villalar, Etiler Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Akmerkez AVM, Metrocity AVM, Kanyon AVM, Beşiktaş Sanatçılar Parkı yer almaktadır.



Bölge Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde.

Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe(km)
Akmerkez AVM	~0,6 km
Levent metro durağı	~0,8 km
İstanbul Boğazı	~1,8 km
Etiler Mesleki Ve Teknik Anadolu Lisesi	~0,7km.
Zincirlikuyu	~1,5 km
Beşiktaş	~3,5 km
Maslak	~6,0 km
Boğaziçi Köprüsü	~3,5 km



Taşınmaza ulaşım için; Ebulula Mardin Caddesi üzerinde Beşiktaş istikametinde devam ederken sağa Levent Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde sol koldaki ilk sokak olan Üst Zeren Sokağa girilerek ~45 m ilerlediğimizde taşınmaza ulaşılmaktadır.

5.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- Parselin yüzölçümü 1.298,32 m²'dir.
- Parsel düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Parsel dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmış vaziyettedir.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Açık alanlar ham toprak üzeri çim kaplıdır.
- Parsel asfalt yola cephelidir.

5.2.1. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma veya geliştirilmiş proje bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme mahallesi çim sokak

No:16-A Blok Kat 16daire 77 Dap Royal

Bepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35

Küçükyalı V.D.728

Fax:0216 428 32 87

RAPOR NO: 2015_EMLAKKONUT_GYO_027

RAPOR TARİHİ: 10.11.2015

5.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	İSTANBUL
İLÇE	BEŞİKTAŞ
MAHALLE	RUMELİHİSARI
PAFTA	17-18
ADA	1491
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1.298,32
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT	12
SAYFA	1103
YEVMIYE	8862
İKTİSAP TARİHİ	23.07.2013
HİSSESİ	TAM
MALİKİ	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK: 2 TAKBİS Belgesi

5.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki beyan bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi :

"Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır. (18.05.2009 tarih ve 6424 yevmiye no ile)."

Not: Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelere göre parselin malik isminin Emlak Yapı Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. iken 23.07.2013 tarih ve 8862 yevmiye nolu unvan değişikliği işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değiştiği belirlenmiştir.

5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altayçeşme mahallesi çam sokak
No:16-A Blok Kat:1Etiler 77 Day Kat:11
Maltepe / İstanbul Tel:0212 428 33 44
Kültür yolu V.D.723 036 8320
Fax:0216 428 33 44

5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan "18.08.2015 tarih ve 24864664-310.05.02-4988/928517-3812 sayılı yazısı ve Belediye kayıtlarında üzerinde yapılan inceleme neticesinde Taşınmaz "18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 22.05.1959 onanlı mevzi imar planında" "Yeşil Alanda" kalmaktadır.

Ayrıca, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.05.2008 gün ve 3047 sayılı kararı ile tescil ve ilan edilen "Kentsel Sit Alanı" içinde bulunmaktadır.

5.4.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı için herhangi bir plan, ruhsat, şema vb. doküman da mevcut değildir.

5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ve yapılaşmaya dair yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

5.4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "ARSA" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Gelişimini tamamlamış, elit bir bölgede konumlu olması.
- Altyapısının tamam olması.
- 1.ve 2.Köprü bağlantı yollarına yakın konumda olması.
- Düz bir topoğrafyada olması.
- Ulaşılabilirliğinin iyi olması.

Olumsuz etkenler:

- Kısıtlı imar durumuna sahip olması.
- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerlemeye konu taşınmazın, bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır. Dolayısıyla kira değeri için analiz yapılmamıştır.

6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

UDES'in 2.7. maddesine göre; mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme uzmanı, bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbirleriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşımda da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine UDES'in 5.10. maddesine göre; hepsi olmasa da birçok ülkede değerlendirme süreci için üç farklı değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir İndirgeme 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.

Rapor konusu taşınmazın “Yeşil Alan” lejantına (kısıtlı imar durumu) sahip olması sebebiyle üzerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Ayrıca taşınmaz KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup, gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedir. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararı da bulunmamaktadır.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında **UDS'nin 5.10. maddesine** dayandırılarak; rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumundan dolayı üzerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun olmaması zorlayıcı sebep kabul edilerek pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin kullanılamayacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle rapor konusu taşınmazın değerlemesinde sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

EMSAL HARİTASI



EMSAL TABLOSU

AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
	Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 25.473 m ² yüzölçümlü arsa için 6.500.000 USD istenmektedir. 6.500.000 * 2,95 =19.175.000 TL Sefa gayrimenkul 0 (212) 221 56 99	25.473	19.175.000 TL	750	750
E-2 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 6.200 m ² yüzölçümlü ARSA için 150.000.000.USD istenmektedir. 150.000.000 * 2,95 = 442.500.000 TL Murat Karadeniz: 0 (212) 444 20 71	6.200	442.500.000	71.370	70.000
E-3 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 702 m ² yüzölçümlü ARSA için 8.000.000.USD istenmektedir. 8.000.000 * 2,95 =23.600.000 TL Eren Teomete: 0 (212) 270 68 68	702	23.600.000	33.618	33.000
E-4 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 25.444 m ² yüzölçümlü ARSA için 28.000.000.USD istenmektedir. 28.000.000 * 2,95 =82.600.000 TL Tuncay Turunç: 0 (212) 415 57 07	25.444	82.600.000	3.246	3.246

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların m² birim satış değerlerinin aritmetik ortalaması yaklaşık 30.000.-TL' dir. Rapor konusu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2015 yılı m² rayiç bedelinin 3.151,65 TL olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre konut alanı lejantına sahip olup üzerlerinde proje geliştirmeye elverişlidirler. Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumuna sahip olması nedeniyle üzerinde gelir getiren bir proje geliştirilmesi mümkün olmamakta, bu durum da taşınmazın satış kabiliyetini / alıcı kitlesini kısıtlamakta ve değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Belirtilen bu hususlardan hareketle değerlemede güvenli tarafta da kalınarak resmi kurumca taşınmaz için belirlenen Emlak Vergi Beyannamesi' ne esas 2015 yılı m² rayiç bedeli olan 3.151,65 TL esas alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değeri Hesaplaması	
Parsel Yüzölçümü, m ²	1.298,32
m ² / Satış Değeri , TL	3.151,65
Gayrimenkul Değeri, TL	4.091.850,23
Düzeltilme	-0,23
Σ Gayrimenkul Değeri, TL	4.091.850,00
Σ Gayrimenkul Değeri, USD	1.387.067,80

Sonuç olarak; Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2015 yılı rayiç bedelinin baz alınması sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkullerin, detayları yukarıdaki tabloda verildiği üzere

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Atayçeşme Mahallesi Çam Sokak
No:16-A Blok Kat:16.daire 77 Üst Köyü

Beşiktaş / İstanbul Tel:0216 421 37 99

Küçükyahya V.D.728 036 8320

Fax:0216 421 37 99

RAPOR NO: 2015_EMLAKKONUT_GYO_027

RAPOR TARİHİ: 10.11.2015

toplam değeri 4.091.850,00.-TL (değerleme tarihi itibari ile, 1.387.067,80.-USD) olarak hesaplanmıştır.

6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Bu tanımdan hareketle, hareketle taşınmazların konumlan. büyüklükleri fiziksel özellikleri ve imar durumları farklı kullanım şekillerini kısıtlamakta ve değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle en verimli en iyi kullanım seçeneğinin mevcut durumlarının korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

6.6.3. 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 ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.4. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

- III. Derecede doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulunun 19/06/2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III numaralı kültür tabiat varlıklarını koruma kurulunun 20/06/1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gerekir.

Gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde bulunan beyan, dikkate alındığında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Ayrıca, yapılan incelemelere göre parsel için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 2006 yılında Beşiktaş Belediyesine "Kamulaştırmaz el koymadan tazminat" davası açtığı ve dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılabilecekleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Taşınmaz kamulaştırılacak parsel olup imar durumu itibariyle taşınmazın üzerinde gelir getiren bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle taşınmaz imar durumu itibariyle kısıtlılık hali arz etmektedir. Belirtilen bu husulardan hareketle taşınmazın değerlemesinde güvenli tarafta kalınarak Pazar dışı değer yöntemi olan veri değeri dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın sahip olduğu imar lejantına yönelik bölgede gayrimenkul pazarı da bulunmamaktadır.

Değerleme çalışmalarında, parselin mevcut imar koşulları dikkate alınarak, değer takdir edilirken Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2015 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Taşınmazlar üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır..

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların 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.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. **Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi,1491 ada, 1 parsel nolu, "Arsa" Vasıflı, 1.298,32 m² yüzölçümlü taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parselin **Rapor tarihi itibariyle toplam değeri için;**

KDV hariç;4.091.850,00TL (Dörtmilyondoksanbirbinsekizyüzelli)

KDV dahil; 4.828.383,00TL (Dörtmilyonsekiyüzüymisekizbinüçyüzseksenüç)

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,


Alper ECER

Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 404284


Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 401518

RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (TAKBİS)

Ek: 3 (Resmi Evraklar)

Ek: 4(Lisans belgeler