



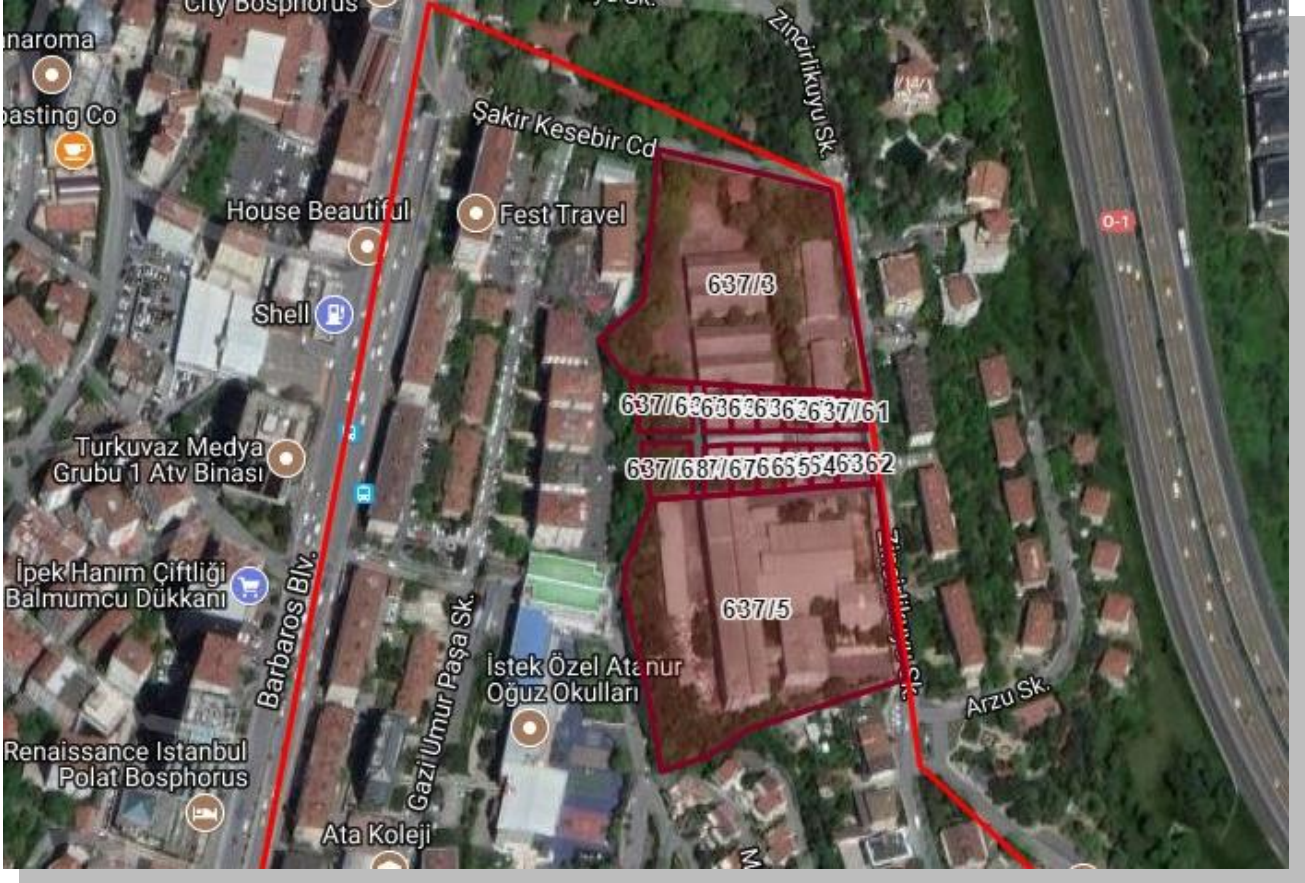
Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ MECİDİYE MAHALLESİ 16 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.11-01-339
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR NUMARASI	18.11-01-339		
RAPOR TARİHİ	13.12.2018		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Nitelik
	637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68	Toplam: 29.760,50	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri		
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Bilgileri		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER			
KDV Hariç Toplam Değeri	360.001.900,00 TL		

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	18
4.3 Demografik Veriler	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	26
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	29
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	30
5.5 İmar Durum Bilgileri	31
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	34
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	34
5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması	37
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	37
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	37
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	37
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım	37
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	38
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	39
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	39
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	39

6.4 Emsal Araştırması	39
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	39
6.4.2 Satılık Konut Emsal Araştırması	40
6.4.3 Satılık Ofis Emsal Araştırması	41
6.4.4 Satılık Dükkan Emsal Araştırması	42
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	42
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	45
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri	45
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
8. SONUÇ	46
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	46
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	46
RAPOR EKLERİ:	47

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

13.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.11-01-339

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

10.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Şaban ULUCA, Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2018 tarihinde imzalanan 2018/213 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış, Gelir İndirgeme Yöntemi müşteriden temin edilen öneri imar koşulları doğrultusunda çalışılmıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	10.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,2810 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	10.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,2905 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım- En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

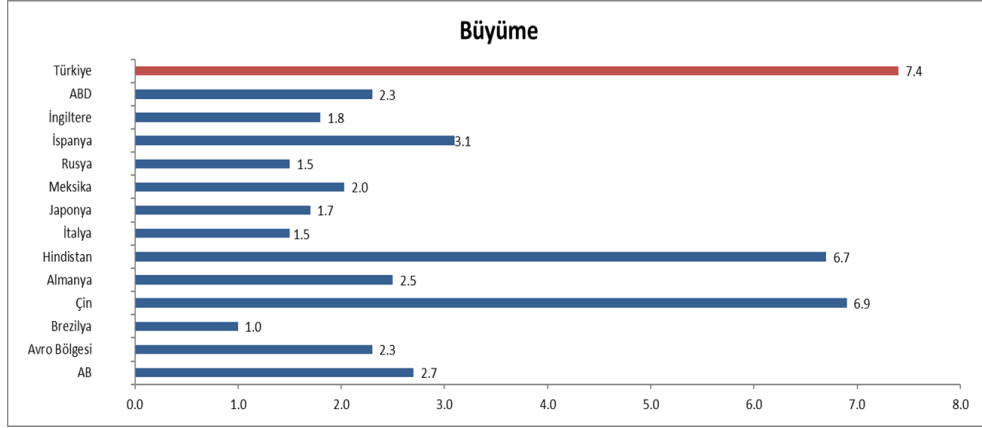
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

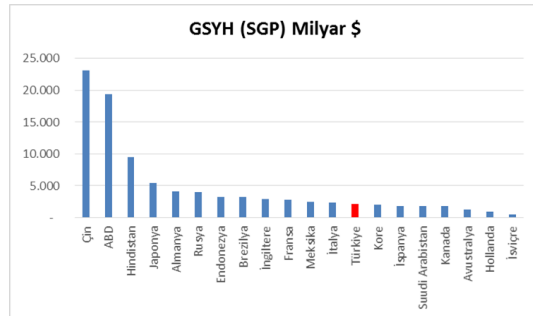
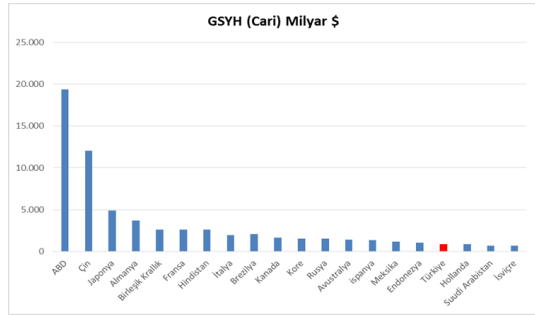
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



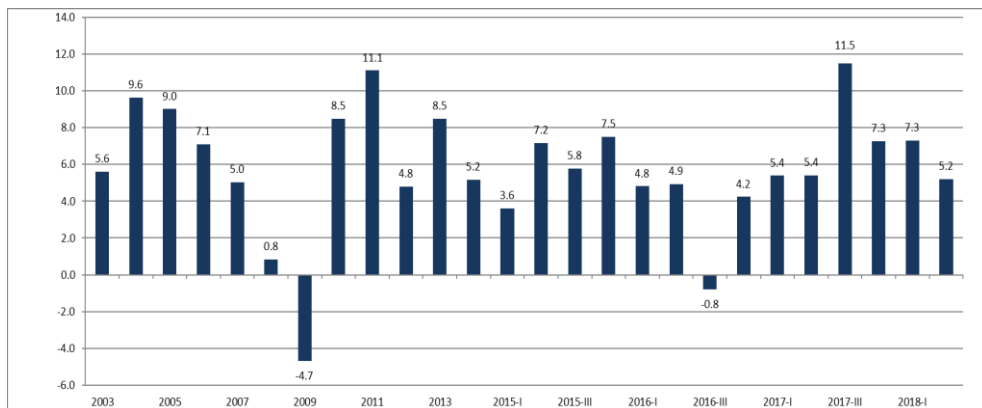
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



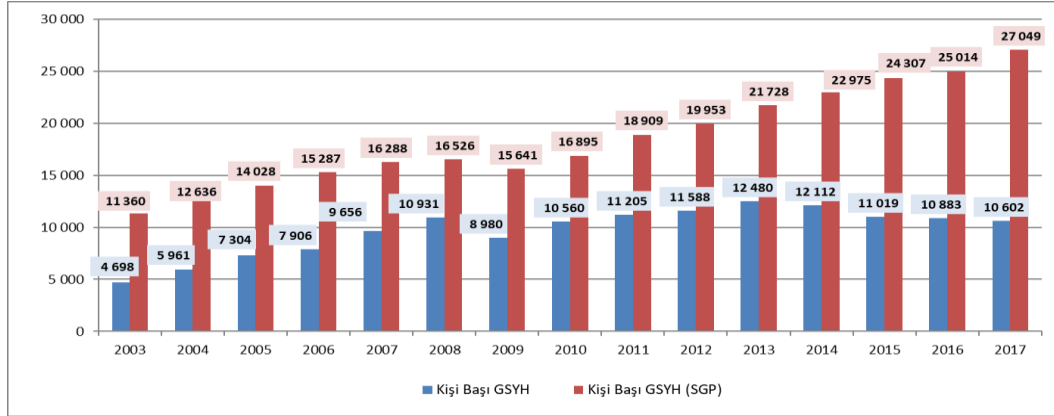
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



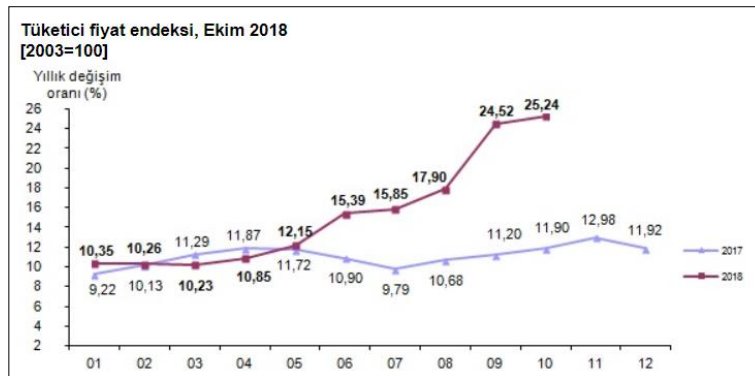
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



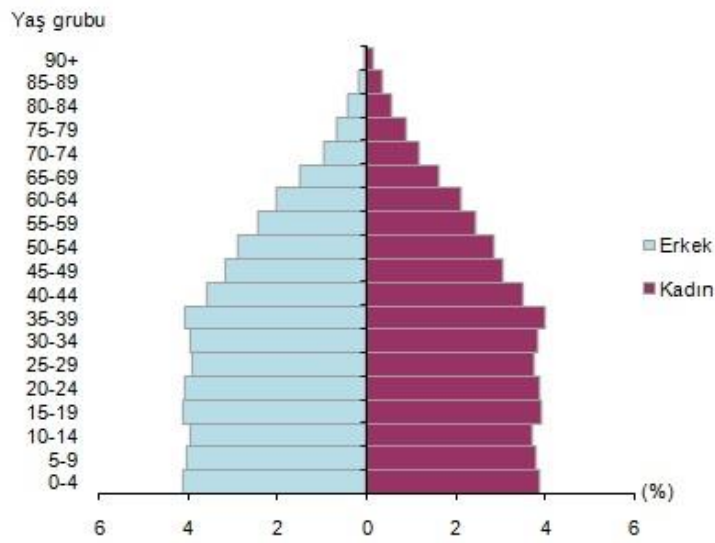
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsıtım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Beşiktaş İlçesi: Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanır. O zamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinir.

Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya BEŞ-TAŞ adının verildiğini, zamanla bu kelimenin değişikliğe uğrayarak BEŞİK-TAŞ olduğu riayet edilmektedir.

Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline geldiği bilinmektedir.

Çırağan Sarayı (1871), Dolmabahçe Sarayı (1856), Yıldız Sarayı (1898) ile kasr ve köşklerin yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline gelmiştir.

Ulu Önder Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer kazandırmıştır.

NÜFUS DURUMU

Beşiktaş İlçesinin 2015 yılı TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 190.033'tür.

İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemektedir. Son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir.

İlçede, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsünden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

İDARİ YAPI

Beşiktaş İlçesi, 21.05.1930 tarih ve 1499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1612 sayılı Kanun ile Beyoğlu ilçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. Bucağı ve köyü yoktur. Toplam 23 mahallesi bulunup, yerleşimi tamamen şehirleşmiş yerleşim yeri karakteri taşımaktadır.

EĞİTİM - ÖĞRETİM DURUMU

İlçe günümüzde ilköğretim, lise, üniversite ve dershaneleri ile farklılık arz etmektedir. Sınırları içinde ülkenin ve Avrupa'nın en saygın üniversitelerini barındırmakta olup, bir bakıma Özel Öğretim Kurumlarının da merkezi niteliğindedir.

SOSYAL – KÜLTÜREL DURUM

Beşiktaş, dünyanın tarih ve kültür merkezi olan İstanbul'un merkezi ilçelerinden olup, Osmanlı döneminde hem hanedan mensuplarının ve yüksek devlet görevlilerinin hem de sıradan halkın yaşadığı bir semt olması nedeniyle çok çeşitli yapı tiplerinin bir arada görüldüğü yer olmuştur. Bu çeşitlilik Beşiktaş semtine ayrı bir güzellik katmıştır.

İlçe Dolmabahçe Sarayı, Çırağan Sarayı, Yıldız Sarayı, Resim Heykel Müzesi ve Deniz Müzesi olmak üzere zengin müzeleri, modern kültür merkezlerine ve sanat galerilerine sahiptir.

Beşiktaş tarihi boyunca eğitim ve kültür alanına birçok ünlü kişi kazandırmış olup; bu isimlerden bazıları Barbaros Hayrettin Paşa, Süleyman Paşa, Nedim, Abdülhak Hamid Tarhan, Mehmet Bin Durmuş (Gazali), Tuzcu Baba, Baltacı Mehmet Paşa, Ahmet Vefik Paşa, İsmail Hakkı Altınbezer, Fevzi Çakmak, Faruk Nafiz Çamlıbel, Refik Erduran, Abdülhak Şinasi Hisar, Orhan Veli Kanık ve Behçet Necatigil'dir.

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un önemli bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir.

Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da tarihi ahşap kagir bina vardır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

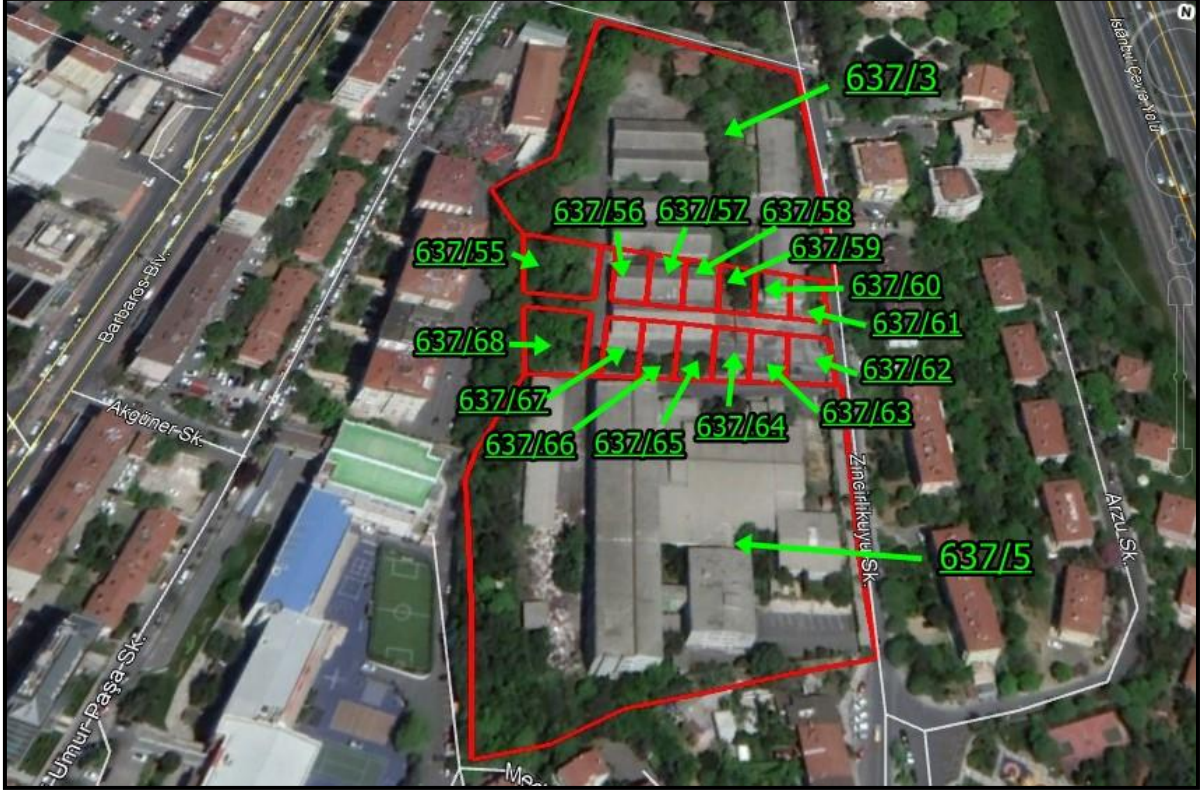
Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi sınırları içerisinde, yaklaşık 41.061018° Kuzey 29.013594° Doğu koordinatlarında yer almakta olup, 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 numaralı parsell numaralı ile kayıtlıdır. Gayrimenkullere adres tarifi; Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinden Kuzey istikametine giderken sağ cephede kalan Şakir Kesebir Caddesine dönülerek Zincirlikuyu Sokağına dönülür ve gayrimenkullerin bulunduğu alana ulaşılmış olunur. Bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla ulaşım imkanı mevcuttur.



Gayrimenkullerin yakın çevresinde; 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, İstek Özel Atanur Oğuz Okulları, Şair Nedim Ortaokulu, 100.Yıl Mustafa Kemal İlkokulu yer almaktadır.

Bölgede ağırlıklı olarak konut ve ofisler bulunmaktadır. Orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.





Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmiş olup; daha çok betonarme sistemle inşa edilen, 2-5 katlı villa, apartman ve iş merkezi tarzı eski yapılar göze çarpmaktadır. Merkezi konumda de yer alması, sosyal donatılara yakın konumda olması sebebiyle, bölgeye olan talep artmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin ana arterlere uzaklığı; 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne ~2 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne ~7 km, Atatürk Havalinanına ~23 km, İstanbul Havalimanına ~40 km mesafededir.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.12.2018 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilmiştir.

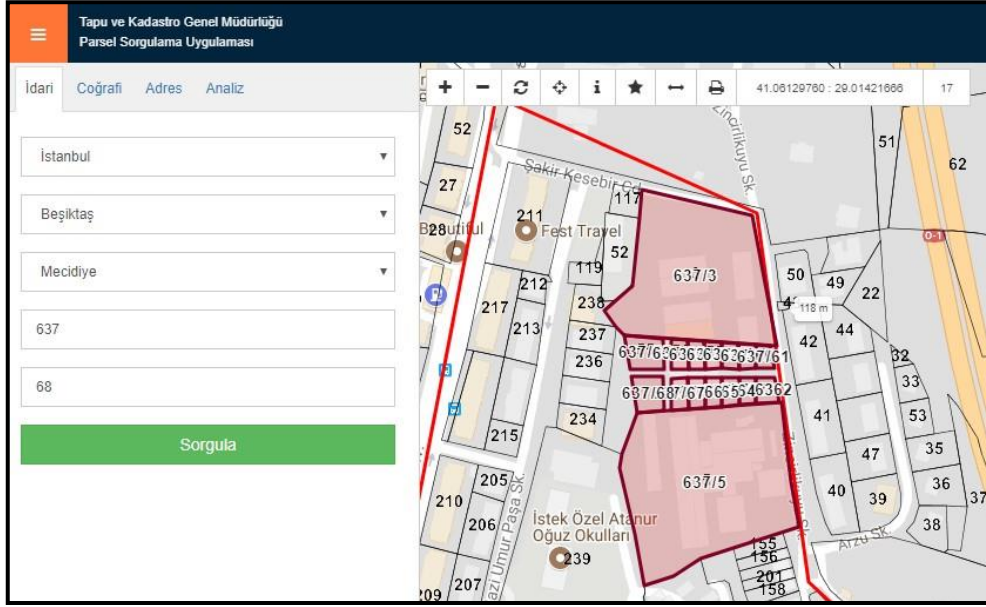
İlçe	Beşiktaş					
Mahalle	Mecidiye					
Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Malik	Cilt/Sayfa	Tarih/Yevmiye No
637	3	10.920,00	Arsa	TOKİ	1/22	13.04.2018/3694
637	5	14.125,00	Arsa	TOKİ	1/24	13.04.2018/3694
637	55	656,5	Arsa	TOKİ	13/1275	13.04.2018/3694
637	56	294	Arsa	TOKİ	13/1276	13.04.2018/3694
637	57	284	Arsa	TOKİ	13/1277	13.04.2018/3694
637	58	271	Arsa	TOKİ	13/1278	13.04.2018/3694
637	59	258	Arsa	TOKİ	13/1279	13.04.2018/3694
637	60	248	Arsa	TOKİ	14/1280	13.04.2018/3694
637	61	235	Arsa	TOKİ	14/1281	13.04.2018/3694
637	62	320	Arsa	TOKİ	14/1282	13.04.2018/3694
637	63	266,5	Arsa	TOKİ	14/1283	13.04.2018/3694
637	64	279,5	Arsa	TOKİ	14/1284	13.04.2018/3694
637	65	292,5	Arsa	TOKİ	14/1285	13.04.2018/3694
637	66	304	Arsa	TOKİ	14/1286	13.04.2018/3694
637	67	314	Arsa	TOKİ	14/1287	13.04.2018/3694
637	68	692,5	Arsa	TOKİ	14/1288	13.04.2018/3694

Tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Raporu konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numarası ile kayıtlıdır. "Arsa" vasıflı olan gayrimenkuller toplam 29.760,50 m² yüzölçümüne sahiptir.



İlçe	Beşiktaş		
Mahalle	Mecidiye		
Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik
637	3	10.920,00	Arsa
637	5	14.125,00	Arsa
637	55	656,50	Arsa
637	56	294,00	Arsa
637	57	284,00	Arsa
637	58	271,00	Arsa
637	59	258,00	Arsa
637	60	248,00	Arsa
637	61	235,00	Arsa
637	62	320,00	Arsa
637	63	266,50	Arsa
637	64	279,50	Arsa
637	65	292,50	Arsa
637	66	304,00	Arsa
637	67	314,00	Arsa
637	68	692,50	Arsa

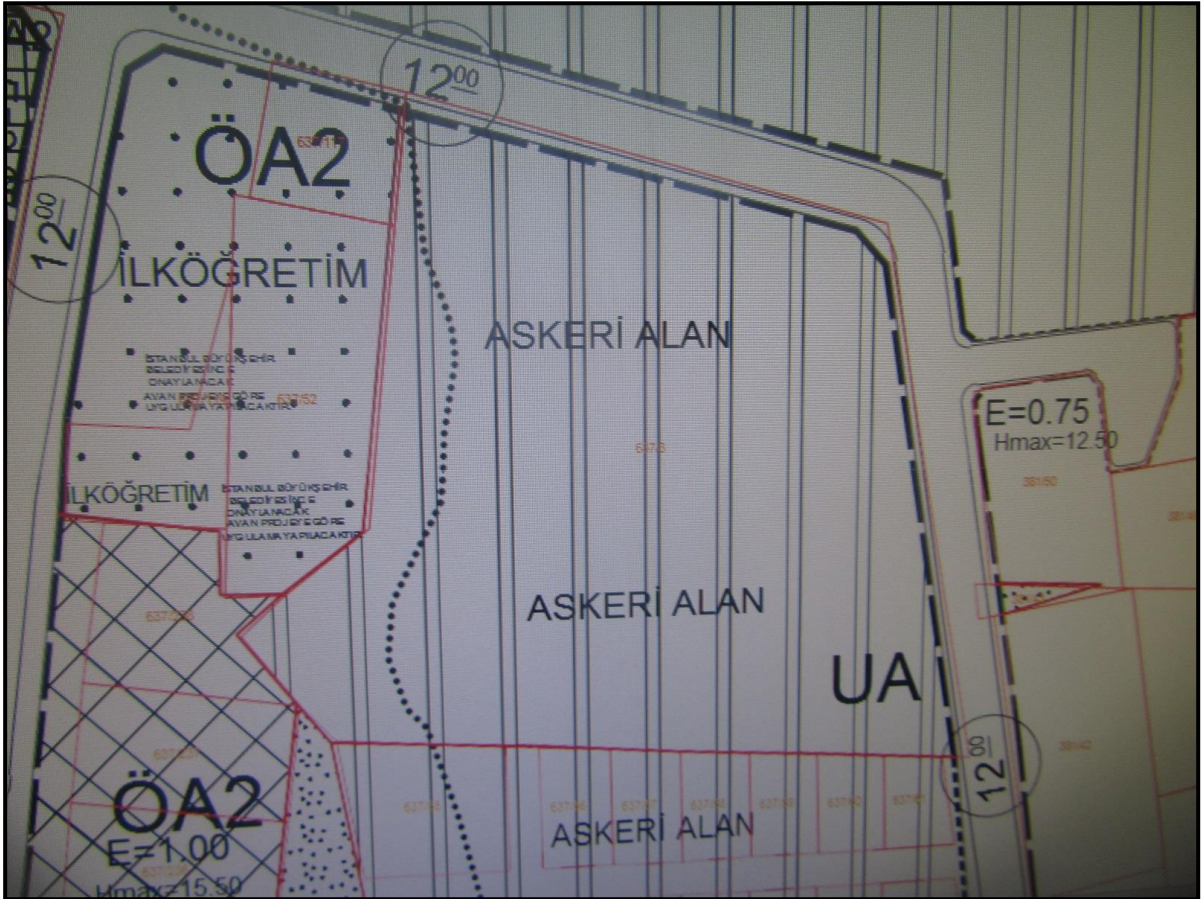
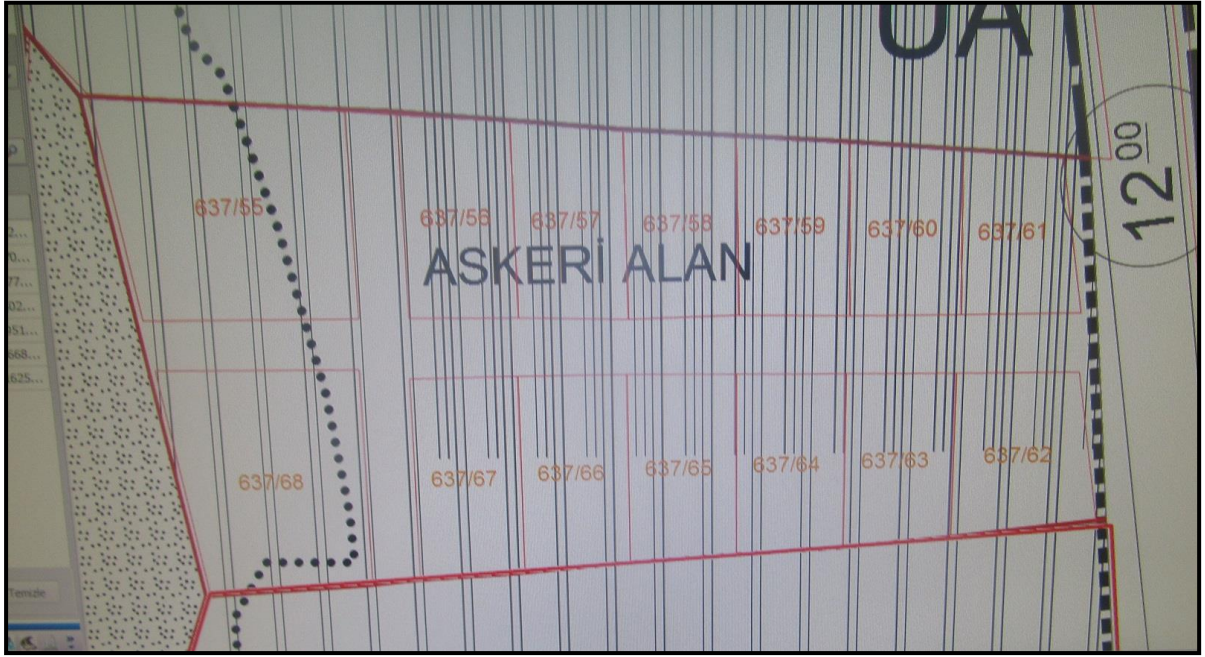
5.5 İmar Durum Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre rapora konu gayrimenkuller, 09.08.2007 - 16.06.2010 - 12.12.2014 - 20.11.2015 - 21.12.2015 - 23.11.2016 - 16.12.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı kapsamında “**Askeri Alan**” olarak planlanmıştır.

Plan notu Genel Hükümler 4. Maddesi;

“4. Askeri alanlar; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır.”





Plan Notları

Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı
Plan Notları (09.08.07-16.06.10-12.12.14-20.11.15-21.12.15-23.11.16-
16.12.2016)

GENEL HÜKÜMLER

1. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
2. Eğitim - sağlık- kültür- dini- idari tesis (Emniyet, İtfaiye, Türk Telekom Santral Yeri, Teaş Alanı vb.) – katlı otopark gibi kamuya ait donatı alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, parsel sınırından istikamet alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje ile tahkimat ve uygulama projelerine göre uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanının bütününde ; deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, askeri, resmi, idari, dini, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
4. Askeri alanlar; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır.
5. İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçelerinde, parsellerin %40' ını birleştirmek suretiyle ve ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanması halinde ada içi otopark veya yeşil alan- park düzenlenebilir. Yeşil alan-park düzenlendiğinde; zemin altı katlı otopark olarak tanzim edilebilir. Bu parsellerde inşaat uygulaması yapılabilmesi için %40'lık arsa paylarının kamu eline geçmesi şartı aranacaktır.
6. Planlama alanındaki ticaret- konut ve ticaret-hizmet alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 2 Eylül 1999 gün ve 23809 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Plan Yapım Yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak ; bulunduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak, İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre 'özel eğitim tesisleri', 'özel sağlık tesisleri' ve 'özel katlı otopark' yapılabilir.
7. K.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmiş , korunması gereken yapıların, bunların komşu ve karşı parsellerinde yapılacak her türlü uygulamada K.T.V.K. Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
8. Bu planın onanmasından önce K.T.V.K. Kurulunca alınmış kurul kararları kendi şartları ile geçerlidir.
Planda öneri olarak işlenen ancak kurulca tescile uygun bulunmayan parsellerde:
 - 8.a. Bitişik nizam yapılaşmalarda bina istikameti, komşu parsel ön ve arka çizgisi ile irtifasını geçemez.
 - 8.b. Ayrık nizam yapılaşmalarda T.A.K.S MAX. 0.30 ve komşu parsel irtifasını geçemez.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış ve yalnızca arsa değer takdiri yapılmıştır. Bu gerekçe ile parsel üzerindeki yapılar için herhangi bir proje incelemesi yapılmamıştır.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesinde toplam 29.760,50 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu gayrimenkuller arsa nitelikli olup geometrik olarak, çokgen ve dikdörtgen biçimdedir. Topografik olarak kuzeyden, güneye doğru ve doğudan batıya doğru artan eğimli yapıya sahiptir. Değerleme konusu parseller üzerinde Jandarma Dikimevi'ne ait tesisler yer almakta olup, parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

İlçe	Beşiktaş		
Mahalle	Mecidiye		
Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik
637	3	10.920,00	Arsa
637	5	14.125,00	Arsa
637	55	656,50	Arsa
637	56	294,00	Arsa
637	57	284,00	Arsa
637	58	271,00	Arsa
637	59	258,00	Arsa
637	60	248,00	Arsa
637	61	235,00	Arsa
637	62	320,00	Arsa
637	63	266,50	Arsa
637	64	279,50	Arsa
637	65	292,50	Arsa
637	66	304,00	Arsa
637	67	314,00	Arsa
637	68	692,50	Arsa





5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Gayrimenkullerin konumu, kadastral ve imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Değerleme konusu parseller üzerinde Jandarma Dikimevi'ne ait tesisler yer almakta olup, parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Şehir merkezine yakın konumda olması
- Merkezi konumda olması
- Ulaşılabilirliğinin iyi olması
- Üst gelir grubu ikame alanında kalması
- Yol cephesinin geniş olması

Olumsuz Özellikler

- Askeri alanda kalması.
- 18. Madde uygulamasının yapılmamış olması.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Gayrimenkullerin tamamı kamu kurumlarının bedelsiz devri işleminden 13.04.2018 tarih 3694 yevmiye numarası ile TOKİ adına tescil edilmiştir.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasfında olup imar fonksiyonunda askeri alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından alınan bilgiler doğrultusunda rapora konu parsellerin için hazırlanan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi 637 ada 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-67-68 parseller ve arasında kalan kadastral yola ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bilgi paftası doğrultusunda konut projesi geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamış, arsa değeri tespiti yapılmıştır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal s¼reç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5,'inci böl¼mlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkul¼n Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölüm¼nde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

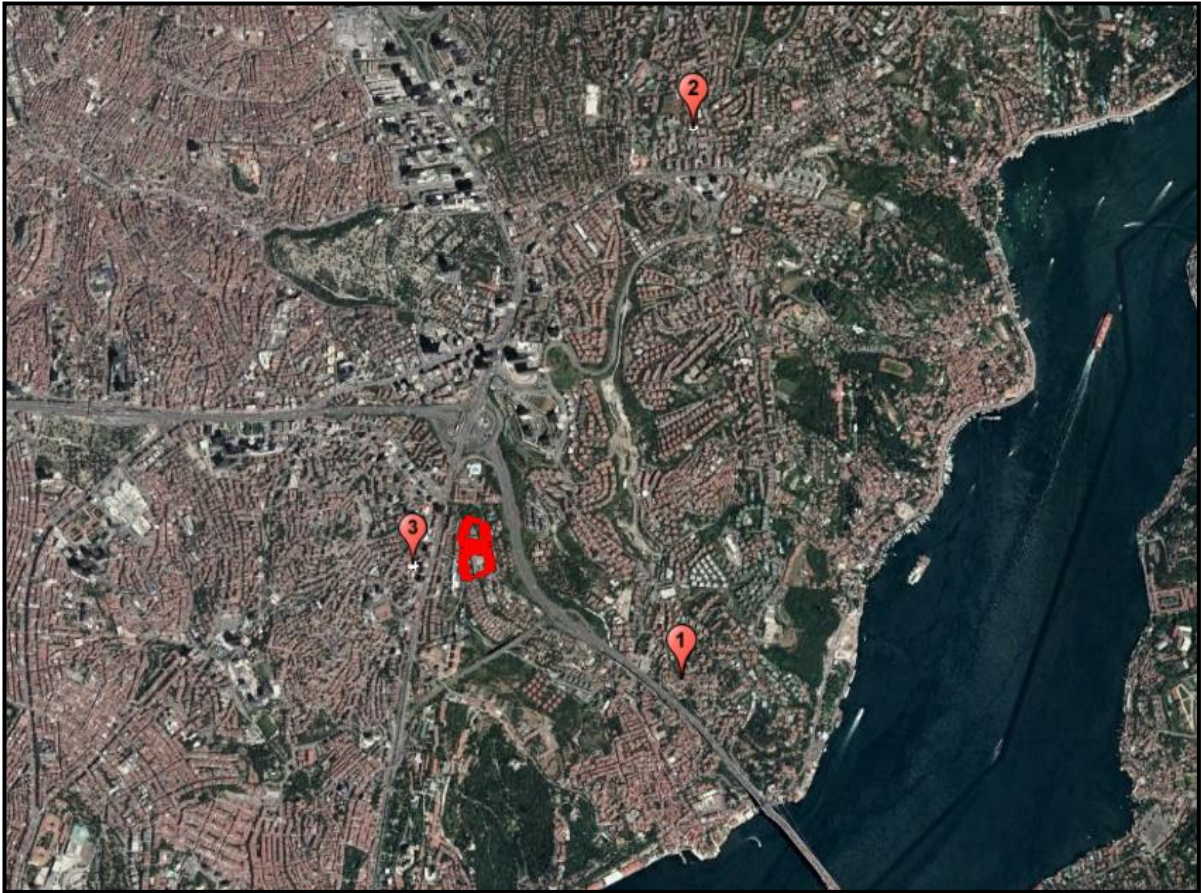
Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Emlak Konut GYO A.Ş. den temin edilen taslak plan doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

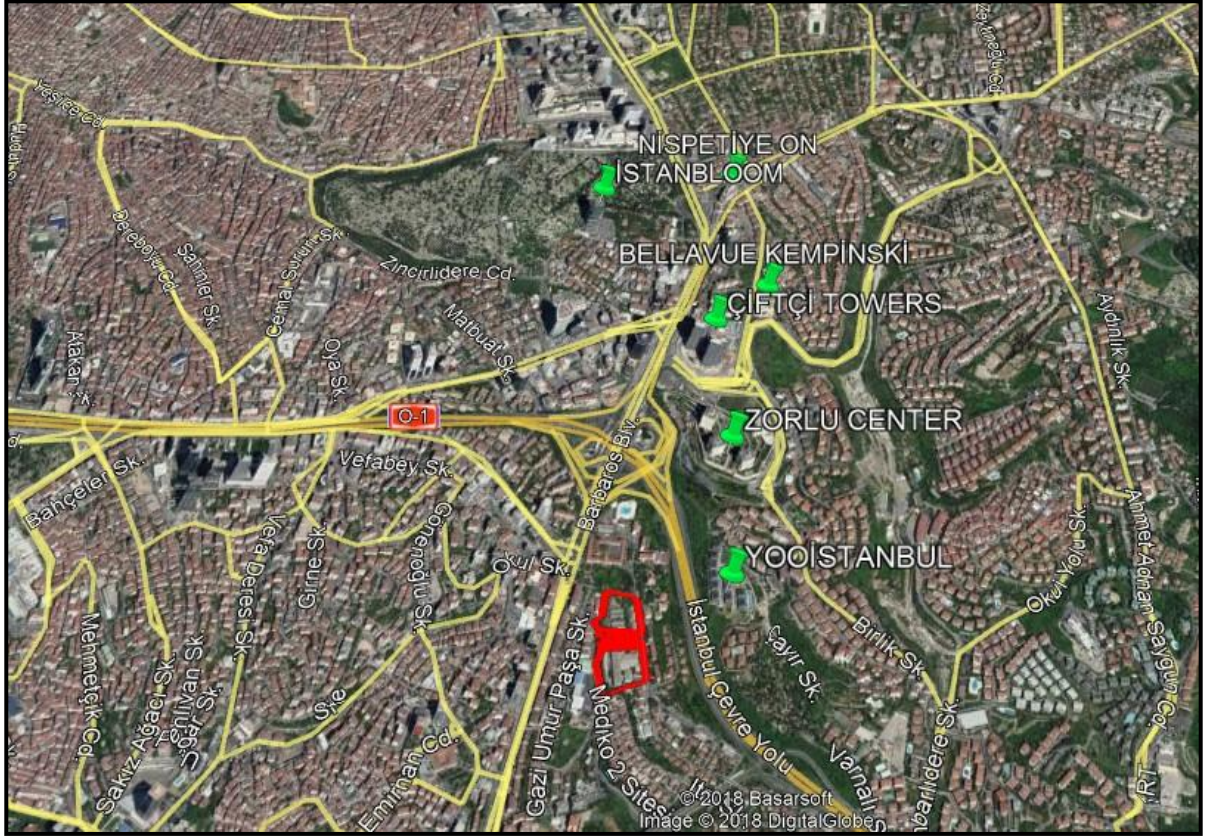
6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Konum	Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	Fonksiyon	İlgili
1	Ortaköy, 380 ada 5 parsel	102,00	1.800.000,00	17.647,06	Konut	Asil Emlak 0552 216 29 09
2	Dikilitaş, 414 ada 8 parsel	1.177,00	18.000.000,00	15.293,12	Konut+Ticaret	Silver House Consultant Services 0542) 475 80 80
3	Balmumcu	1.200,00	27.380.000,00	22.816,67	Konut, H: 15.50 m	Abacı Emlak İnşaat 0532 255 59 70
4	Etiler Edincik Sokak	450,00	18.900.000,00	42.000,00	Konut, H: 12.50 m	Remarco United Brokers 0535 624 40 40
5	ortaköy	117,00	4.200.000,00	35.897,44	Konut, H: 12.50 m	Turyap Bebek Temsilciliği 0212 257 74 52
6	Rumelihisarı, 1098 ada 171 parsel	601,00	16.500.000,00	27.454,24	Konut	Ada Emlak 0212 466 32 11

6.4.2 Satılık Konut Emsal Araştırması



Emsal No	Proje	Alan, m ²	Teras m ²	Satış Fiyatı, \$	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
1	Zorlu Center	165,00			7.200.000,00	43.636,36	Versaite Gayrimenkul 0212 351 72 75
2	Zorlu Center	165,00			7.500.000,00	45.454,55	Versaite Gayrimenkul 0212 351 72 75
3	Zorlu Center	350,00	150,00		12.000.000,00	34.285,71	Versaite Gayrimenkul 0212 351 72 75
4	Zorlu Center	225,00		1.600.000,00	8.449.600,00	37.553,78	Versaite Gayrimenkul 0212 351 72 75
5	Zorlu Center	225,00			8.525.000,00	37.888,89	Nova Ofis Gayrimenkul 0212 347 05 18
6	Zorlu Center	170,00			7.500.000,00	44.117,65	Nova Ofis Gayrimenkul 0212 347 05 18
7	Bellevue Kempinski	356,00			10.500.000,00	29.494,38	Versaite Gayrimenkul 0212 351 72 75
8	Bellevue Kempinski	350,00			12.000.000,00	34.285,71	Nispetiye Gayrimenkul 0212 324 34 44
9	Bellevue Kempinski	236,00			6.000.000,00	25.423,73	Versaite Gayrimenkul 0212 351 72 75
10	Nispetiye On	129,00			4.750.000,00	36.821,71	Sahibi 0533 652 92 92
11	Nispetiye On	128,00			4.000.000,00	31.250,00	Coldwell Banker Lider Gayrimenkul 0212 352 22 42
12	Yoo İstanbul	236,00			8.750.000,00	37.076,27	Tarus Property 0212 263 03 73
13	Yoo İstanbul	255,00			11.000.000,00	43.137,25	Lux Properties International real estate 0212 345 01 91

6.4.3 Satılık Ofis Emsal Araştırması

Emsal No	Proje	Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
1	Levent Polat Plaza	660,00	12.600.000,00	19.090,91	Çözüm Gayrimenkul 0212 351 17 17
2	Torun Center	377,00	13.250.000,00	35.145,89	Emlak Point 0212 280 90 94
3	Torun Center	400,00	12.000.000,00	30.000,00	Grande Maison Gayrimenkul 0212 351 62 62
4	Ferko Signature	557,00	19.500.000,00	35.008,98	Profit Türkiye 0216 405 10 09
5	Ferko Signature	335,00	13.000.000,00	38.805,97	Nest İstanbul Gayrimenkul 0212 351 19 99
6	Levent Apagiz Plaza	285,00	8.000.000,00	28.070,18	Nova Ofis Gayrimenkul 0212 347 05 18

6.4.4 Satılık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal No	Konum	Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/ m ²	İlgilisi
1	Barbaros Bulvarı	140,00	3.000.000,00	21.428,57	İz Gayrimenkul 0 (542) 307 54 40
2	Ihlamur Dere Cad.	150,00	4.000.000,00	26.666,67	İz Gayrimenkul 0 (542) 307 54 40
3	Yıldız Posta Cad.	220,00	22.000.000,00	100.000,00	İz Gayrimenkul 0 (542) 307 54 40
4	Dereboyu Cad.	100,00	4.500.000,00	45.000,00	Kuppa Gayrimenkul 0212 327 95 93
5	Çırağan Cad.	80,00	2.200.000,00	27.500,00	RentHouse 0212 532 88 00

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi'nde yer alan 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numarası ile kayıtlı "Arsa" vasıflı ve toplam 29.760,50 m² yüzölçümüne sahip parsellerdir. Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, gayrimenkullerin konumu, cephesi, eğimi, imar koşulları merkeze yakınlığı, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, bölgede gerçekleşen satış fiyatları dikkate alınarak değer takdiri yapılmış ve proje analizi ile desteklenmiştir. Ancak rapora konu gayrimenkullerin mevcut imar koşullarında Askeri Lojman Alanı lejantlı olması nedeniyle parseller üzerinde geliştirilen proje analizi sonuçlarına ve çevrede satışta olan konut imarlı arsalarla göre %20 şerefiye indirilmesi yapılarak değer takdiri yapılmıştır. Buna göre;

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Birim Değer	Değer, ₺
637	3	10.920,00	Arsa	12.200,00	133.224.000,00
637	5	14.125,00	Arsa	12.200,00	172.325.000,00
637	55	656,50	Arsa	11.600,00	7.615.400,00
637	56	294,00	Arsa	11.600,00	3.410.400,00
637	57	284,00	Arsa	11.600,00	3.294.400,00
637	58	271,00	Arsa	11.600,00	3.143.600,00
637	59	258,00	Arsa	11.600,00	2.992.800,00
637	60	248,00	Arsa	11.600,00	2.876.800,00
637	61	235,00	Arsa	11.600,00	2.726.000,00
637	62	320,00	Arsa	11.500,00	3.680.000,00
637	63	266,50	Arsa	11.500,00	3.064.750,00
637	64	279,50	Arsa	11.500,00	3.214.250,00
637	65	292,50	Arsa	11.500,00	3.363.750,00
637	66	304,00	Arsa	11.500,00	3.496.000,00
637	67	314,00	Arsa	11.500,00	3.611.000,00
637	68	692,50	Arsa	11.500,00	7.963.750,00
Toplam		29.760,50			360.001.900,00

Toplam Arsa Değeri: **360.001.900,00 TL** hesap ve takdir edilmiştir.

6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Proje alanında Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından alınan bilgiler doğrultusunda rapora konu parseller için hazırlanan taslak planda, rapora konu gayrimenkuller KAKS: 1.00 yapılaşma şartlarında “Konut + Ticaret Alanı” lejantında kalmaktadır. Taslak plan görseli rapor ekinde sunulmuştur. Taslak plan doğrultusunda parseller üzerinde konut projesi geliştirilmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Gayrimenkullerin değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 10.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2810 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 10.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,2905 TL olarak belirtilmiştir.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Alansal Veriler

Emsal İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Parsel Alanı, m ²	29.760,50 m ²
Kadastral Yol ve Boşluklar, m ²	1.012,00 m ²
Toplam Alan, m ²	30.772,50 m ²
Konut Alanı, m ²	17.500,00 m ²
Donatı alanları toplamı	12.260,50 m ²
Toplam Donatı Alanı, m ²	12.260,50 m ²
Emsale Konu Toplam Parsel Alanı, m ²	29.760,50 m ²
KAKS	1,00
Emsal İnşaat Alanı, m ²	29.760,50 m ²
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m ² (Emsal İnşaat Alanının %20 fazlası)	35.712,60 m ²
Satılabilir Konut Alanı, m ²	35.712,60 m ²
Ortak Alan, m ² (Emsal İnşaat Alanının %40'si)	14.285,04 m ²
Toplam İnşaat Alanı, m ² (Satışa konu olmayan alanlar dahil)	49.997,64 m ²

İnşaat Maliyeti Varsayımları

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetlerin yüksek olabileceği düşünülmüş, Planlama ve Projelendirme, Altyapı ve Çevre Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5-%10 oranında olacağı kabul edilmiştir.

İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/m ²	4.000,00
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, \$/m ²	756,07
İnşaat Maliyeti, \$	37.801.825,91
Planlama ve Proje Süreci, \$	1.890.091,30
Altyapı ve Çevre Düzeni Maliyeti, \$	3.780.182,59
Toplam İnşaat Maliyeti, \$	43.472.099,80
Toplam İnşaat Maliyeti, ₺	229.576.159,05
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, \$/m ²	869,48

İnşaat projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	2018	2019	2020	2021
Tamamlanma Oranı, %	5%	40%	55%	0%

Satış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	2018	2019	2020	2021
Konut Satış Hızı, %	0%	40%	35%	25%

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	25.000,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	4.725,45

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	856.653.962,03
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	658.468.167,77

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Rapora konu gayrimenkuller ile önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

Rapora konu gayrimenkuller arsa vasfında olup üzerinde yer alan yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri ve 5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi'nde yer alan 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numarası ile kayıtlı "Arsa" vasıflı ve toplam 29.760,50 m² yüzölçümüne sahip taşınmazların adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi'nde yer alan 637 ada 3, 5, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 parsel numaralı taşınmazların, ayrı ayrı ve toplam arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer, ₺/m ²	KDV Hariç Toplam Değer, ₺
637	3	10.920,00	12.200,00	133.224.000,00
637	5	14.125,00	12.200,00	172.325.000,00
637	55	656,50	11.600,00	7.615.400,00
637	56	294,00	11.600,00	3.410.400,00
637	57	284,00	11.600,00	3.294.400,00
637	58	271,00	11.600,00	3.143.600,00
637	59	258,00	11.600,00	2.992.800,00
637	60	248,00	11.600,00	2.876.800,00
637	61	235,00	11.600,00	2.726.000,00
637	62	320,00	11.500,00	3.680.000,00
637	63	266,50	11.500,00	3.064.750,00
637	64	279,50	11.500,00	3.214.250,00
637	65	292,50	11.500,00	3.363.750,00
637	66	304,00	11.500,00	3.496.000,00
637	67	314,00	11.500,00	3.611.000,00
637	68	692,50	11.500,00	7.963.750,00
Toplam		29.760,50		360.001.900,00



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902