

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ YER ALAN  
6 ADET PARSEL

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 07.10.2019                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 07.10.2019                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 09.10.2019                                                                                                             |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 10.10.2019                                                                                                             |
| <b>RAPOR NO</b>                   | EML-1909184                                                                                                            |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLE'DE YER ALAN<br>30 ADA 74, 75, 76, 77, 78 VE 104 PARSELLER                 |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | NİSBETİYE MAHALLESİ BÜYÜKDERE CADDESİ 30 ADA 74, 75, 76, 77,<br>78 VE 104 PARSELLER BEŞİKTAŞ / İSTANBUL                |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453)<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003) |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar  
**Ek 2** - İNA Tablosu  
**Ek 3** - Pazar Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu  
**Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)  
**Ek 5** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)  
**Ek 6** - Tapu Belgeleri  
**Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 6 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 6 parselde kain taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

**1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

İş bu rapor EML-1909184 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

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

|                                                    | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Rapor Numarası                                     |         |         |         |
| Rapor Tarihi                                       |         |         |         |
| Rapor Konusu                                       |         |         |         |
| Raporu Hazırlayanlar                               |         |         |         |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) |         |         |         |

## 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ |                                                |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ        | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE 6 ADET PARSEL  |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM      | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM           | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.                |
| RAPOR TARİHİ                      | 10.10.2019                                     |

| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TAPU BİLGİLERİ                                      | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİ<br>30 ADA 74, 75, 76, 77, 78 VE 104 PARSELLER                                                                                                                                                                      |
| İMAR DURUMU                                         | MERİ PLANDA KISMEN ASKERİ ALAN- KISMEN PARK<br>ALANI- KISMEN YOL ALANI- KISMEN KONUT ALANI<br>TASLAK PLANDA 30 ADA 74, 75, 76 VE 78 PARSELLER:<br>KAMUSAL ALAN<br>30 ADA 77 VE 104 PARSELLER:<br>TURİZM + TİCARET + KONUT ALANI<br>EMSAL=1,65<br>Y(ençok)= 11 KAT |
| MEVCUT KULLANIM                                     | PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR<br>BULUNMAKTADIR.                                                                                                                                                                                                       |

| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| 6 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ                          | 256.965.000,00 TL |

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

| 30 ADA 74 PARSEL |                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| İli              | : İSTANBUL                                                                    |
| İlçesi           | : BEŞİKTAŞ                                                                    |
| Bucağı           | :                                                                             |
| Mahallesi        | : ORTAKÖY                                                                     |
| Köyü             | :                                                                             |
| Sokağı           | :                                                                             |
| Mevkii           | : GAZİ GÜÇNAR                                                                 |
| Pafta No         | :                                                                             |
| Ada No           | : 30                                                                          |
| Parsel No        | : 74                                                                          |
| Alanı            | : 1.555 m <sup>2</sup>                                                        |
| Vasfı            | : ARSA                                                                        |
| Sınırı           | : PLANINDADIR                                                                 |
| Tapu Cinsi       | : ANA GAYRİMENKUL                                                             |
| Sahibi           | : T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ<br>BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Oranı      | : TAM                                                                         |
| Yevmiye No       | : 6243                                                                        |
| Cilt No          | : 26                                                                          |
| Sayfa No         | : 2503                                                                        |
| Tapu Tarihi      | : 29.05.2019                                                                  |



**30 ADA 75 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BEŞİKTAŞ  
Bucağı :  
Mahallesi : ORTAKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : GAZİ GÜÇNAR  
Pafta No :  
Ada No : 30  
Parsel No : 75  
Alanı : 1.975 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ  
BAŞKANLIĞI (TOKİ)  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 6243  
Cilt No : 26  
Sayfa No : 2504  
Tapu Tarihi : 29.05.2019

**30 ADA 76 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BEŞİKTAŞ  
Bucağı :  
Mahallesi : ORTAKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 30  
Parsel No : 76  
Alanı : 566 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ  
BAŞKANLIĞI (TOKİ)  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 6243  
Cilt No : 26  
Sayfa No : 2505  
Tapu Tarihi : 29.05.2019

**30 ADA 77 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BEŞİKTAŞ  
Bucağı :  
Mahallesi : ORTAKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 30  
Parsel No : 77  
Alanı : 1.750 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ  
BAŞKANLIĞI (TOKİ)  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 6243  
Cilt No : 26  
Sayfa No : 2506  
Tapu Tarihi : 29.05.2019

**30 ADA 78 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BEŞİKTAŞ  
Bucağı :  
Mahallesi : ORTAKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 30  
Parsel No : 78  
Alanı : 43 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ  
BAŞKANLIĞI (TOKİ)  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 6243  
Cilt No : 26  
Sayfa No : 2507  
Tapu Tarihi : 29.05.2019

**30 ADA 104 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BEŞİKTAŞ  
Bucağı :  
Mahallesi : ORTAKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 30  
Parsel No : 104  
Alanı : 11.242 m<sup>2</sup>  
Vasfı : TARLA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ  
BAŞKANLIĞI (TOKİ)  
Hisse Oranı : TAM  
Yevmiye No : 6243  
Cilt No : 43  
Sayfa No : 4059  
Tapu Tarihi : 29.05.2019

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 10.09.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

30 ada 74, 75, 76, 77 ve 104 parseller üzerinde;

\*Beyan: Özel güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Tarih: 13/02/2019, Yevmiye: 1666) (İlgili beyan taşınmazın askeri güvenlik bölgesinde olmasına ilişkin olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır )

30 ada 74, 75 ve 76 parseller üzerinde;

\*İrtifak: H: Bu parsel lehine ve 21 parsel aleyhine 2 metre genişlikte 160 metre boyunda kanal irtifak hakkı. (Tarih: 01.04.1972, Yevmiye: 2850)

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

30 ada 76, 77 ve 78 parseller üzerinde;

\*Beyan: Bu gayrimenkul imar ve istikamet planında umumi hizmetlerden yol sahası ayrılmış olması hasebi ile 6785 sayılı kanunun 31.maddesine müsteniden belediyeye devredilmiş olduğundan aynı madde gereğince belediye tarafından satılamaz ve başka şekillerde kullanılamaz ileride imar planında değişiklik yapılarak bu maddenin taallük ettiği umumi hizmetlerden gayri bir maksada tahsis edildiği takdirde tapu kaydı ihyaen hazine adına tesis edilmek suretile, keyfiyet bir yazı ile maliye ye bildirilecektir. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiş.) (İlgili beyan eski tarihli olup taşınmazın ifraz görmeden önceki ana gayrimenkulünden geldiği ve geçerliliğinin kalmadığı düşünülmektedir. Meri planlarda taşınmazlar yol alanında olmadığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır )

30 ada 104 parsel üzerinde;

\*Beyan: Üzerindeki bina ve ağaçlar Hüsnü Çiftsüren'e aittir. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiş.)

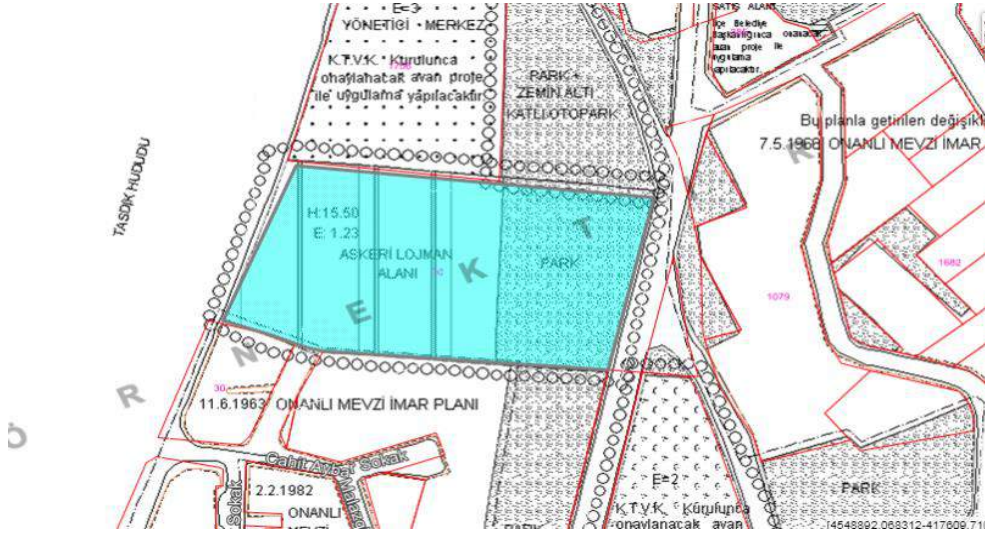
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 29.05.2019 tarih 6243 yevmiye ile "kişi kimlik belgelerinin düzeltilmesi" sebebi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.

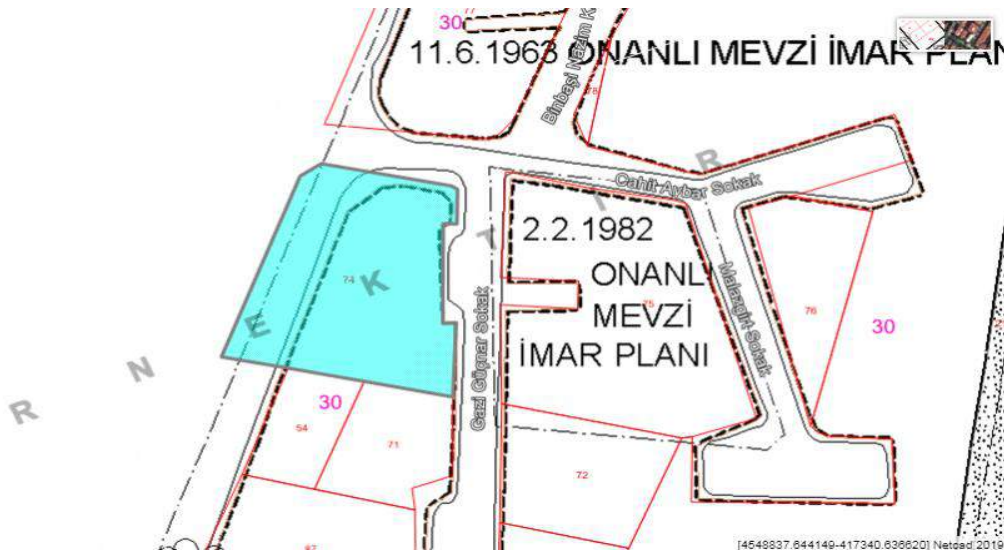
## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlardan 30 ada 104 parsel 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Taşınmaz kısmen h=15.50 m., E=1.23, Askeri Lojman Alanı, kısmen Park alanıdır. “Askeri alanlar; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır.”



30 ada 74 parsel, 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen konut, kısmen yol alanında kalmaktadır.

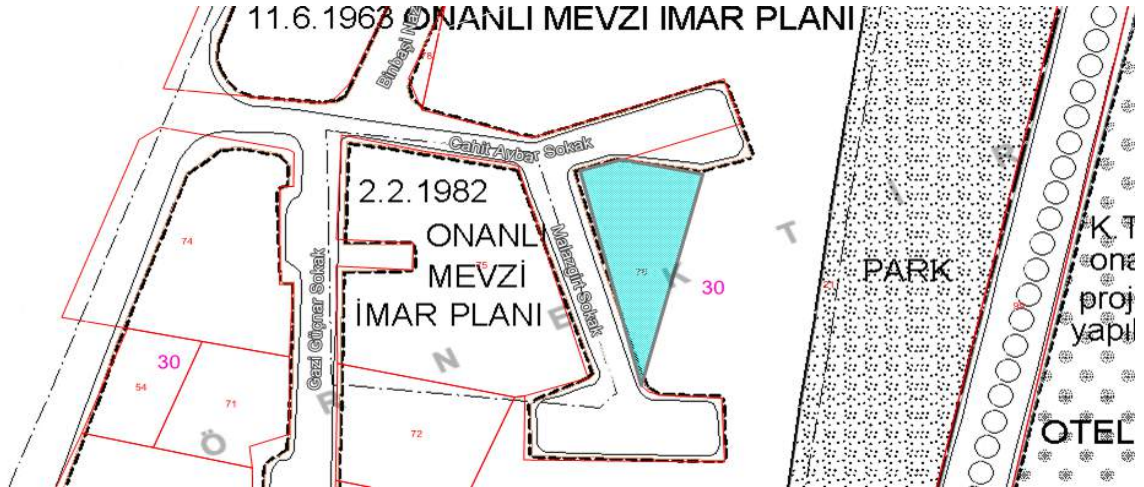


30 ada 75 parsel 02.02.1982 Tasdik Tarihli Mevzi İmar Planında kalmaktadır.





30 ada 76 parsel, 11.06.1963 Tasdik Tarihli Mevzi İmar Planında kalmaktadır.



30 ada 77 parsel, 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında konut alanında kalmaktadır.





30 ada 76 parsel, 11.06.1963 Tasdik Tarihli Mevzi İmar Planında kalmaktadır.



Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından ibraz edilen taslak plan bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Değerlemeye konu taşınmazlar, taslak planda şu şekilde tanımlanmışlardır: Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 30 Ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 Parseller ve Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne konudur.

30 Ada 75 parsel kısmen Dini Tesis Alanında ve Kısmen Park Alanında, 30 ada 74 ve 76 parseller Park Alanında, 30 ada 77 Parsel Turizm + Ticaret + Konut Alanında E: 1,65, Yençok: 11 kat yapılaşma şartlarında, 30 ada 104 parsel kısmen Park Alanında ve Kısmen Turizm + Ticaret + Konut alanında E: 1,65, Yençok: 11 kat yapılaşma şartlarında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümleri;

30 ada 74 parsel 1.555 m<sup>2</sup>,

30 ada 75 parsel 1.975 m<sup>2</sup>,

30 ada 76 parsel 566 m<sup>2</sup>,

30 ada 77 parsel 1.750 m<sup>2</sup>,

30 ada 78 parsel 43 m<sup>2</sup>,

30 ada 104 parsel 11.242 m<sup>2</sup> olup, uygulama aşamasında %39,07 DOP kesintisi yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu durumda değerleme konusu 6 adet parselin toplam net alanı 10.437,92 m<sup>2</sup> olmaktadır.

**TASLAK PLAN NOTLARI:**

1. Plan değişikliği onama sınırı; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parseller ve tescil harici alan sınırıdır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan turizm + ticaret + konut alanı, park alanı, dini tesis alanı ve yol alanından oluşmaktadır.
3. Turizm + ticaret + konut alanında E:1,65, Yençok: 11 kattır.
4. Ticaret + konut, turizm + ticaret, turizm + ticaret + konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültüre tesisler yapılabilir.
5. Turizm + ticaret + konut ve dini tesis alanı fonksiyonlarına ilişkin gerekli otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde karşılanacaktır.
6. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 07/05/2019 gün ve 20190189302 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
7. İGDAŞ Genel Müdürlüğü'nün 24/04/2019 gün ve 6445 sayılı yazısında belirtilen hususlar kapsamında, vana odası ve bölge regülatör (basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) tesisleri için yeşil alan, otopark alanı, teknik altyapı alanı, belediye hizmet alanı fonksiyonlarında (5,50 m. X 5,00 m.) yer ayrılması, çelik doğalgaz hatlarında min. 2,50 m. boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğalgaz hatlarına min 1,25 m. boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.
9. Açıklanmayan hususlarda, mer'i uygulama imar planı, mer'i plan notları ve mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

| Ada           | Parsel | İmar Fonksiyonu              | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | DOP KESİNTİSİ | NET Parsel ALANI (m <sup>2</sup> ) | Emsal |
|---------------|--------|------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|-------|
| 30            | 74     | KAMUSAL                      | 1.555,00                    | 39,07%        | 10.437,92                          | 1,65  |
| 30            | 75     | KAMUSAL                      | 1.975,00                    |               |                                    |       |
| 30            | 76     | KAMUSAL                      | 566,00                      |               |                                    |       |
| 30            | 77     | TURİZM + TİCARET+KONUT ALANI | 1.750,00                    |               |                                    |       |
| 30            | 78     | KAMUSAL                      | 43,00                       |               |                                    |       |
| 30            | 104    | TURİZM + TİCARET+KONUT ALANI | 11.242,00                   |               |                                    |       |
| <b>Toplam</b> |        |                              | <b>17.131,00</b>            |               | <b>10.437,92</b>                   |       |

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 30 ada 74, 75, 76, 77 ve 78 parseller Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda konut alanında; 30 ada 104 parsel ise Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda kısmen askeri lojman alanı, kısmen park alanında kalmaktadır.İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi 30 Ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 Parseller ve Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde yer almaktadır.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Taşınmazlar arsa/tarla niteliğinde olup, üzerilerinde bulunan yapılar (askeri lojman) eski malikin tasarrufunda olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda yapılar bulunmakta olup, yapılar eski malikin tasarrufunda olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

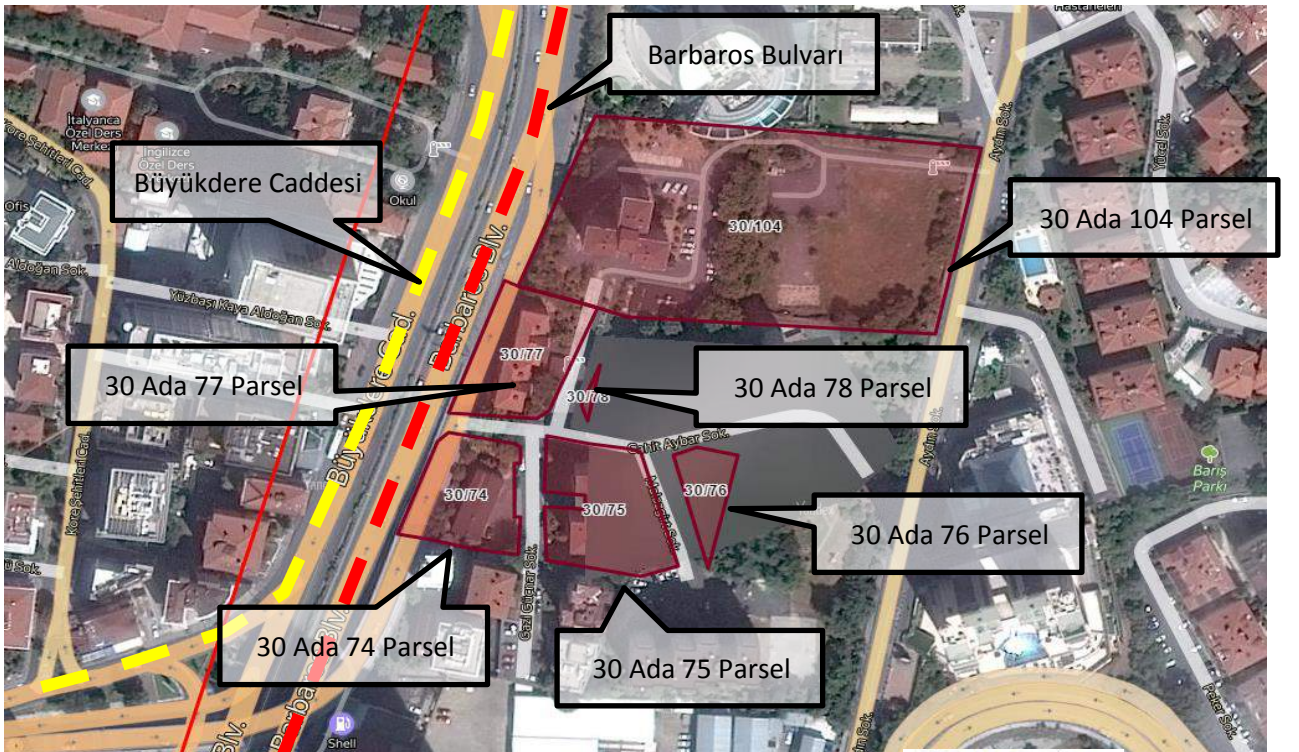
#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parseller olup toplam 17.131 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve %39,07'lik DOP kesintisi sonrası 10.437,92 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçindeki 30 ada 74 parsel 1.555 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup Barbaros Bulvarı'na ve Cahit Aybar Sokak ile Gazi Güçnar Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 75 parsel 1.975 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup Cahit Aybar Sokak, Gazi Güçnar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 76 parsel 566 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Cahit Aybar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 77 parsel 1.750 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Barbaros Bulvarı, Cahit Aybar Sokak ve Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Üçgen biçimindeki 30 ada 78 parsel 43 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Amorf biçimindeki 30 ada 104 parsel 11.242 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Barbaros Bulvarı'na ve Aydın Sokak'a cephelidir. Parseller üzerinde mevcutta karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır.

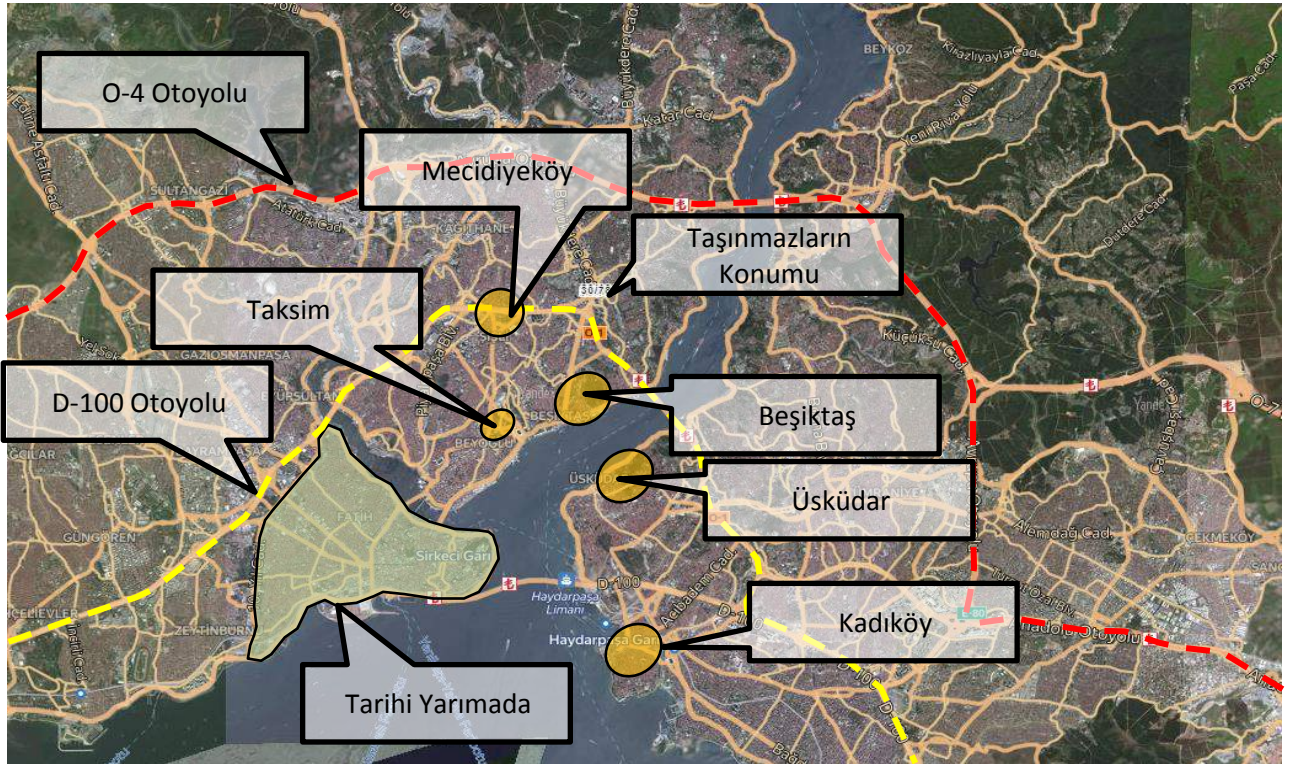
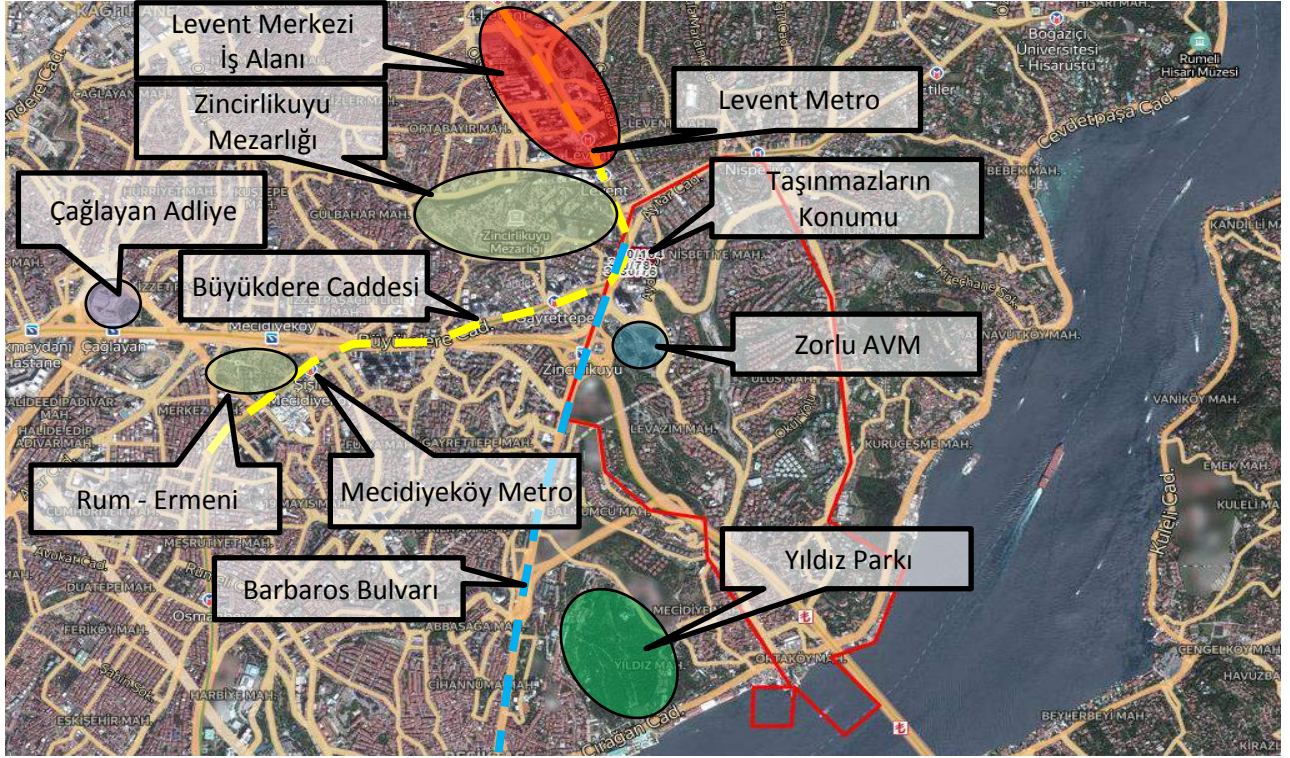
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Beşiktaş İlçesi Nispetiye Mahallesi'nde yer almakta olup, 30 Ada 74, 77 ve 104 parseller ticaret kullanımının yoğunlaştığı aks olan Barbaros Bulvarı'na cepheli olup, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumdadır.

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



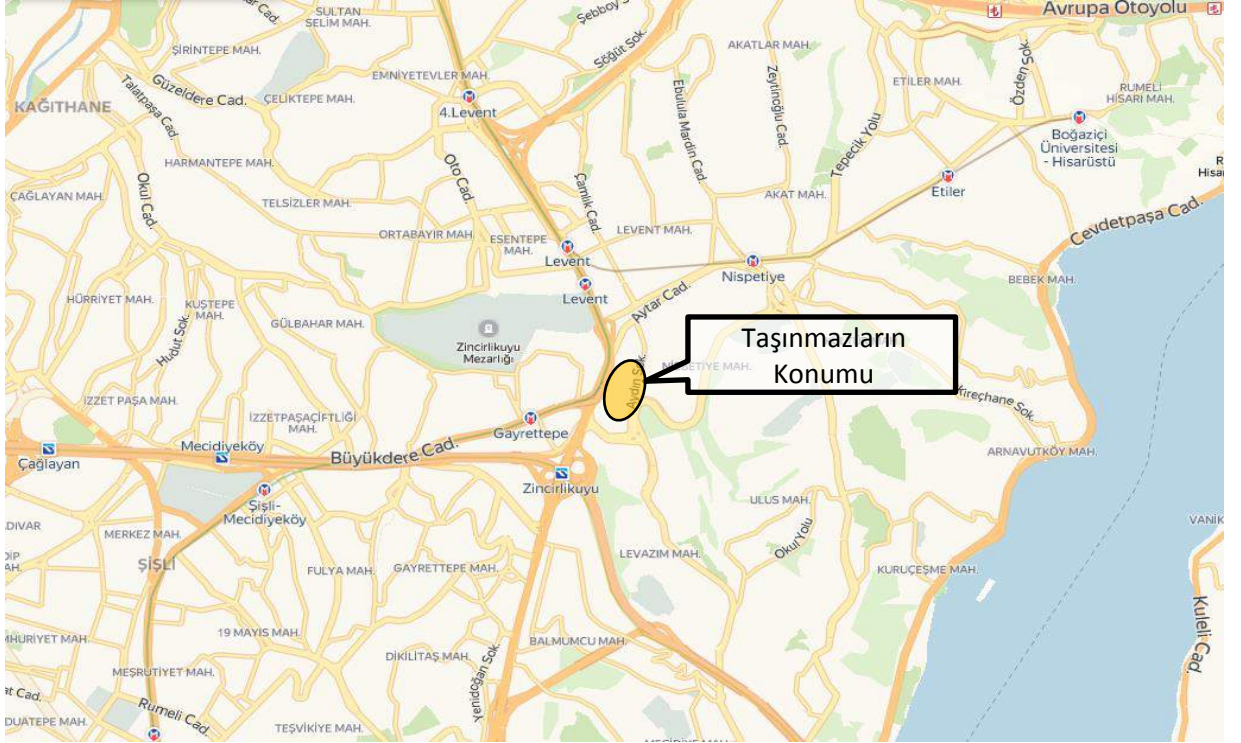






### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu parsellerden 30 ada 74, 77 ve 104 parseller Babaros Bulvarı'na cepheli olup, taşınmazlara ulaşım Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddeleri üzerinden geçen İETT otobüsleri ile Zincirlikuyu ve Zincirlikuyu-Üniversite durakları aracılığıyla Yenikapı - Hacıosman Metro Hattının Gayrettepe ve Levent durağı ile sağlanmaktadır. 30 ada 75, 76, 78 parseller ise Bulvara 2.,3. parsel konumunda olup ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Amorf biçindeki 30 ada 74 parsel 1.555 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup Barbaros Bulvarı'na ve Cahit Aybar Sokak ile Gazi Güçnar Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 75 parsel 1.975 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup Cahit Aybar Sokak, Gazi Güçnar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 76 parsel 566 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Cahit Aybar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 77 parsel 1.750 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Barbaros Bulvarı, Cahit Aybar Sokak ve Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Üçgen biçimindeki 30 ada 78 parsel 43 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Dikdörtgene yakın biçimindeki 30 ada 104 parsel 11.242 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Barbaros Bulvarı'na ve Aydın Sokak'a cephelidir. Parseller üzerinde mevcutta karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır.





## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



#### 4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekare, nüfusu 2015 sayımına göre 190.033'tür. Bu nüfus, 88.640 erkek ve 101.393 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %46,64 erkek, %53,36 kadındır. Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 181.074 kişidir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

**Gayrimenkul Sektörü:**

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

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

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

**4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

**4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
- \* Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- \* Ana arterlere cephelidirler.
- \* Tek mülkiyete sahiptirler.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- \* Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

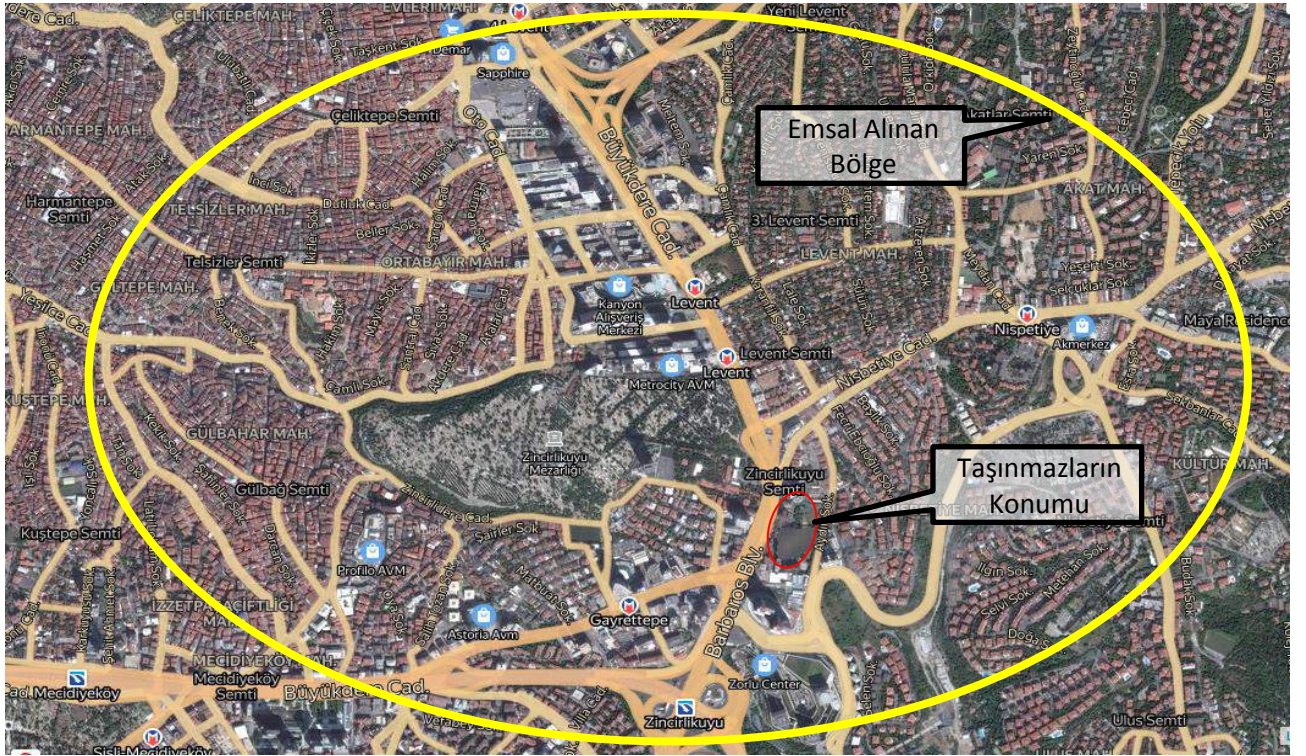
## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Beşiktaş ilçesinde yer alan 6 adet parsel ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (konut ve dükkan) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri



**1 Medya Gayrimenkul**

Tel 0 533 931 54 21

Ortaköy'de 1.224 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ticaret imarlı arsa için 25.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsanın yapılaşma şartları hakkında bilgi alınamamış olup, 3.500 m<sup>2</sup> alanlı plaza yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1224 .-M <sup>2</sup> | 25.000.000 .-TL | 20.425 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

**2 Ak Gayrimenkul Danışmanlık ve Pazarlama**

Tel 0 532 294 07 06

Levent Mahallesi'nde 800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü emsal: 3,00 imarlı ticaret+konut yapılaşma şartlarına sahip arsa için 120.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                  |                             |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 800 .-M <sup>2</sup> | 120.000.000 .-TL | 150.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------------|

**3 Remax Time**

Tel 0 535 882 70 50

Levent'te 400 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3 kat villa imarlı arsa için 6.900.000 TL satış bedeli istenmektedir. Parsel üzerinde mevcutta 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villa olduğu bilgisi alınmıştır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 400 .-M <sup>2</sup> | 6.900.000 .-TL | 17.250 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**4 Vizyon Yatırım**

Tel 0 539 597 43 44

Levent Konaklar Mahallesi'nde Sabancı İkiz Kuleleri'ne yakın konumlu 4.744 m<sup>2</sup> yüzölçümlü villa imarlı arsa için 120.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Parsel üzerinde mevcutta 2 adet toplam 2.600 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villa olduğu bilgisi alınmıştır.

|                |                       |                  |                            |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4744 .-M <sup>2</sup> | 120.000.000 .-TL | 25.295 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|

**5 Erkan Group Real Estate**

Tel 0 533 417 63 03

Balmumcu'da 1.060 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hmax: 24,50 metre konut imarlı arsa için 12.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1060 .-M <sup>2</sup> | 12.000.000 .-TL | 11.321 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|



## 6 A-Z Emlak

Tel 0 532 204 41 46

Dikilitaş'ta 375,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı hmax: 15,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa için 4.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                         |                |                            |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 375,64 .-M <sup>2</sup> | 4.900.000 .-TL | 13.044 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|

### Medyadan Emsaller

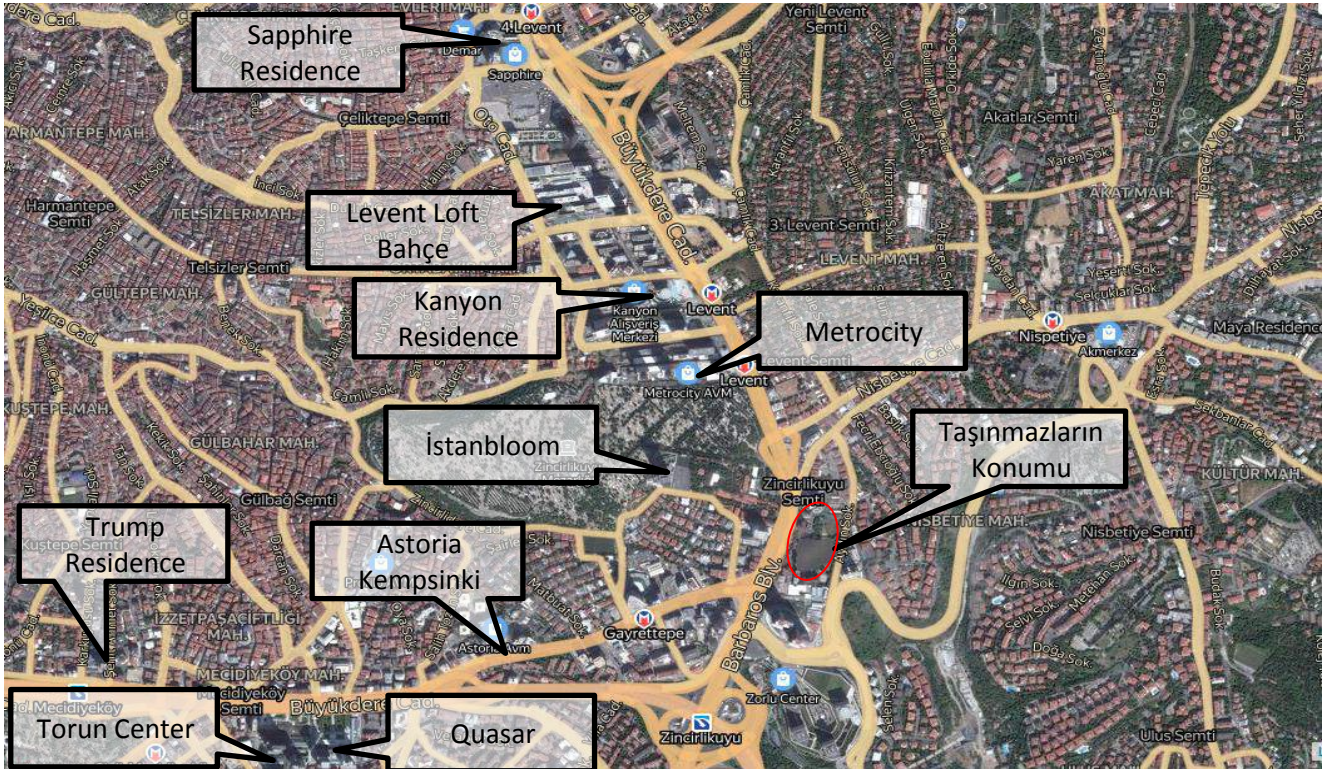
#### Emlak Konut Beşiktaş Arsası

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

#### Karayolları Arazisi - Zorlu Center

2007 yılında Zorlu Center'ın inşa edildiği arazi terkleri yapılmadan önce 96.505 m<sup>2</sup> olarak 800.000.000 USD bedelle Zorlu Holding tarafından satın alınmıştır.

### KONUT PROJE EMSALLERİ



**\* ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



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

| Emlakçı                                    | Daire Tipi | Kat | Alanı              | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------|------------|-----|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Emart Real Estate Group<br>0 533 920 19 72 | 1+1        | 11  | 111 m <sup>2</sup> | 2.290.000 TL | 20.631 TL/m <sup>2</sup>          |
| Perla Gayrimenkul<br>0 532 596 50 78       | 2+1        | 26  | 220 m <sup>2</sup> | 5.950.000 TL | 27.045 TL/m <sup>2</sup>          |
| Lacivert Proje<br>0 532 402 69 44          | 3+1        | 19  | 220 m <sup>2</sup> | 3.800.000 TL | 17.273 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                   |            |     |                    |              | 22.159 TL/m <sup>2</sup>          |

**\* TRUMP RESIDENCE TOWER**



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

| Emlakçı                                | Daire Tipi | Kat | Alanı              | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------|------------|-----|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Lobiden Plaza<br>0 533 918 01 29       | 1+1        | 17  | 121 m <sup>2</sup> | 1.590.000 TL | 13.140 TL/m <sup>2</sup>          |
| Private Gayrimenkul<br>0 532 528 44 40 | 2+1        | 18  | 168 m <sup>2</sup> | 3.500.000 TL | 20.833 TL/m <sup>2</sup>          |
| Vizyon Investment<br>0 532 315 59 83   | 2+1        | 30  | 250 m <sup>2</sup> | 6.000.000 TL | 24.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                               |            |     |                    |              | 19.325 TL/m <sup>2</sup>          |



**\* İSTANBLOOM**



Istanbul Bloom projesi 34'ü konut, 3'ü penthouse, 3'ü ofis, 2'si teknik ofis ile sosyal alan ve 4'ü otopark katı olmak üzere 46 katlı tek bloktan meydana gelmektedir. İstanbul Bloom projesinde; kapalı otopark, sauna, oyun alanları, fitness merkezi, yüzme havuzu, dinlenme alanları, buhar banyosu ve yapı içerisinde altı adet avlu bahçesi gibi sosyal imkanlar da mevcuttur.

| Emlakçı                                  | Daire Tipi | Kat | Alanı  | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m²) |
|------------------------------------------|------------|-----|--------|--------------|----------------------|
| Remax Pro<br>0 532 665 63 77             | 1+1        | 30  | 125 m² | 3.250.000 TL | 26.000 TL/m²         |
| Maxima Gayrimenkul<br>0 532 251 02 37    | 2+1        | 15  | 250 m² | 7.500.000 TL | 30.000 TL/m²         |
| Acar Kent Remax 7tepe<br>0 532 523 82 91 | 3+1        | 15  | 250 m² | 5.250.000 TL | 21.000 TL/m²         |
| Ortalama                                 |            |     |        |              | 25.667 TL/m²         |

**\* TORUN CENTER**



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

| Emlakçı                                          | Daire Tipi | Kat | Alanı  | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m²) |
|--------------------------------------------------|------------|-----|--------|--------------|----------------------|
| Limari Yatırım<br>Danışmanlık<br>0 542 815 33 32 | 1+1        | 3   | 101 m² | 1.795.500 TL | 17.777 TL/m²         |
| Limari Yatırım<br>Danışmanlık<br>0 542 815 33 32 | 1+1        | 7   | 102 m² | 1.852.500 TL | 18.162 TL/m²         |
| Ortalama                                         |            |     |        |              | 17.969 TL/m²         |

**\* QUASAR İSTANBUL**



Quasar projesi parsel üzerinde ayrıık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

| Emlakçı                                  | Daire Tipi | Kat | Alanı              | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------|------------|-----|--------------------|---------------|-----------------------------------|
| Uptown İstanbul<br>0 532 277 00 36       | 1+1        | 25  | 115 m <sup>2</sup> | 3.250.000 TL  | 28.261 TL/m <sup>2</sup>          |
| Versatie Gayrimenkul<br>0 537 043 07 87  | 2+1        | 14  | 172 m <sup>2</sup> | 12.500.000 TL | 72.674 TL/m <sup>2</sup>          |
| Bosphorus Gayrimenkul<br>0 532 460 82 24 | 3+1        | 37  | 285 m <sup>2</sup> | 9.500.000 TL  | 33.333 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                 |            |     |                    |               | 44.756 TL/m <sup>2</sup>          |

**\* KANYON RESİDENCE**



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

| Emlakçı                      | Daire Tipi | Kat | Alanı              | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|------------|-----|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Mansiontr<br>0 532 642 92 31 | 1+1        | 4   | 130 m <sup>2</sup> | 3.700.000 TL | 28.462 TL/m <sup>2</sup>          |
| Mansiontr<br>0 532 642 92 31 | 2+1        | 15  | 200 m <sup>2</sup> | 4.600.000 TL | 23.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Mansiontr<br>0 532 642 92 31 | 4+1        | 9   | 190 m <sup>2</sup> | 6.700.000 TL | 35.263 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                     |            |     |                    |              | 35.263 TL/m <sup>2</sup>          |

**\* LEVENT LOFT BAHÇE**



Levent Loft Bahçe 4942 m<sup>2</sup> Arsa üzerinde yer almaktadır. Projede Levent Loft'un altında yer alan sosyal tesislerde çok amaçlı kullanıma uygun toplantı salonları, resepsiyon hizmeti, fitness salonu, SPA merkezi, masaj, kişisel bakım odaları, cafe, restoran, sauna, ve Türk hamamı bulunmaktadır.

| Emlakçı                            | Daire Tipi     | Kat | Alanı              | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|----------------|-----|--------------------|---------------|-----------------------------------|
| Vaa Gayrimenkul<br>0 532 795 53 08 | 1+1            | 9   | 110 m <sup>2</sup> | 3.300.000 TL  | 30.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Vaa Gayrimenkul<br>0 532 795 53 08 | 2+1<br>dubleks | 19  | 210 m <sup>2</sup> | 11.000.000 TL | 52.381 TL/m <sup>2</sup>          |
| Vaa Gayrimenkul<br>0 532 795 53 08 | 3+1            | 9   | 140 m <sup>2</sup> | 3.850.000 TL  | 27.500 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                           |                |     |                    |               | 36.627 TL/m <sup>2</sup>          |

**\* SAPPHIRE RESIDENCE**



İstanbul Sapphire Residence, toplamda 165.139 m<sup>2</sup>'lik bir alana inşa edilen projenin yüksekliği anteni ile birlikte 266 metredir. Proje'de AVM ve rezidans yer almaktadır. oyun salonu, çocuk oyun alanı, toplantı odaları, concierge, sauna, jakuzi, buhar odası, dinlenme odaları, soyunma odaları, fitness, multimedia oyun salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

| Emlakçı                                | Daire Tipi | Kat | Alanı              | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------|------------|-----|--------------------|---------------|-----------------------------------|
| Pozitif Gayrimenkul<br>0 532 453 49 21 | 2+1        | 33  | 250 m <sup>2</sup> | 4.560.000 TL  | 18.240 TL/m <sup>2</sup>          |
| A&Dam Proje<br>0 534 431 67 72         | 3+1        | 40  | 400 m <sup>2</sup> | 15.750.000 TL | 39.375 TL/m <sup>2</sup>          |
| Durukan Gayrimenkul<br>0 532 724 18 07 | 4+1        | 30  | 360 m <sup>2</sup> | 9.095.000 TL  | 25.264 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                               |            |     |                    |               | 27.626 TL/m <sup>2</sup>          |



**\* METROCITY**



24.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m<sup>2</sup>'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

| Emlakçı                                 | Daire Tipi | Kat | Alanı              | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------|------------|-----|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Remax Guide<br>0 532 354 72 22          | 2+1        | 17  | 170 m <sup>2</sup> | 3.100.000 TL | 18.235 TL/m <sup>2</sup>          |
| Mansiontr<br>0 532 642 92 31            | 3+1        | 25  | 282 m <sup>2</sup> | 5.000.000 TL | 17.730 TL/m <sup>2</sup>          |
| Versatie Gayrimenkul<br>0 532 213 50 49 | 4+1        | 8   | 302 m <sup>2</sup> | 5.600.000 TL | 18.543 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                |            |     |                    |              | 18.170 TL/m <sup>2</sup>          |

**DÜKKAN EMSALLERİ**





**1 Loft Gayrimenkul**

Tel 0 533 485 17 97

1. Levent Çarşı'da metroya yakın konumlu, bodrum, zemin, 1. normal kat ve çatı katı olmak üzere 4 katlı, 440 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 14.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 440 .-M <sup>2</sup> | 14.500.000 .-TL | 32.955 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

**2 New York Gayrimenkul**

Tel 0 532 251 48 77

Etiler Nispetiye On Projesi'nde konumlu 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 13.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 320 .-M <sup>2</sup> | 13.250.000 .-TL | 41.406 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

**3 Koyu Yeşil Gayrimenkul**

Tel 0 535 352 77 30

Büyükdere Caddesi'ne yakın konumlu, Tekfen Tower ve Sapphire'e yakın konumlu inşaatı yeni tamamlanmış binanın bodrum ve zemin katında konumlu 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan köşe konumlu dükkan&mağaza için 6.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 450 .-M <sup>2</sup> | 6.000.000 .-TL | 13.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**4 EGZ İnşaat & Gayrimenkul**

Tel 0 530 311 89 77

Kanyon ve Özdilek AVM'nin arka kısmında inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binada yer alan 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                     |              |                           |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 75 .-M <sup>2</sup> | 450.000 .-TL | 6.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|

**5 Çakıroğlu Gayrimenkul**

Tel 0 530 551 81 28

1. Levent Çarşı'da metroya yakın konumlu zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 katlı, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 30.800.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 300 .-M <sup>2</sup> | 30.800.000 .-TL | 102.667 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

**6 Tabya Gayrimenkul**

Tel 0 532 621 20 61

Kanyon ve Özdilek AVM'nin arka kısmında Ortabayır Mahallesi Dereboyu Caddesi'nde yeni tamamlandığı beyan edilen binada yer alan 250 m<sup>2</sup> giriş ve 250 m<sup>2</sup> yan giriş olmak üzere toplam 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.950.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                      |                |                           |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 500 .-M <sup>2</sup> | 4.950.000 .-TL | 9.900 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

**7 Sinerji Gayrimenkul**

Tel 0 532 247 43 87

Levent Çarşı'da pasaj içinde konumlu 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan giriş kat konumlu dükkan için 940.000 TL satış bedeli istenmektedir.

|                |                     |              |                            |
|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 30 .-M <sup>2</sup> | 940.000 .-TL | 31.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|--------------|----------------------------|

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlar meri imar planına göre Askeri Lojman alanı, park alanı ve kısmen konut alanı olarak görülmekte olup, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen taslak plan koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır. Aşağıdaki öngörüler taslak plana istinaden belirtilmiş olup taslak planın değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 30 ada 74, 75, 76 ve 78 parsellerinin fonksiyonu kamusal alan olup, 30 ada 77 ve 104 parseller turizm+ticaret+konut alanında alanında E: 1,65 Yençok: 11 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazların kullanım alanının emsallere göre büyük olması, piyasalardaki durgunluk ve emsallerdeki pazarlık payları da dikkate alınarak, E: 1,65 turizm+ticaret+konut imarlı 30 ada 77 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı 16.050.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu diğer parsellerin birim m<sup>2</sup> değeri alan, nitelik, imar koşulu vb. özellikleri dikkate alınarak, 77 parsel oranla (+) (-) yönleri değerlendirilerek değer takdiri yapılmıştır.

Bölgedeki konut-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m<sup>2</sup> değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan deniz manzaralı konutların ortalama birim m<sup>2</sup> değerinin 35.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı; şehir manzaralı konutların aynı zamanda ofis olarak da kullanılabileceği ve ortalama birim m<sup>2</sup> değerinin ise 27.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öngörülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan dükkanların ortalama birim m<sup>2</sup> değerinin 45.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı

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

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

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (30 ADA 77 PARSEL) |                                 |              |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ                                                    | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | E - 1        | E - 2             | E - 3             |
| SATIŞ FİYATI                                             |                                 | 25.000.000   | 120.000.000       | 6.900.000         |
| SATIŞ TARİHİ                                             |                                 |              |                   |                   |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                         |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| ALAN                                                     | 1.750,00 m <sup>2</sup>         | 1.224        | 800               | 400               |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                              |                                 | 20.425       | 150.000           | 17.250            |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                                   |                                 | BENZER<br>0% | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% |
| İMAR KOŞULLARI                                           | E: 1,65                         |              | E: 3,00           | 3 Kat             |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA<br>İLİŞKİN DÜZELTME                | 11 KAT                          | BENZER<br>0% | ÇOK İYİ<br>-40%   | ÇOK KÖTÜ<br>30%   |
| FONKSİYON                                                | TİCTK                           | Ticaret      | Ticaret+Konut     | Villa             |
| FONKSİYONA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                           |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%      | ORTA KÖTÜ<br>10%  |
| MANZARA                                                  |                                 | BENZER       | BENZER            | BENZER            |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                               |                                 | 0%           | 0%                | 0%                |
| KONUM                                                    |                                 | BENZER       | BENZER            | ORTA KÖTÜ         |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                                  |                                 | 0%           | 0%                | 5%                |
| DİĞER BİLGİLER                                           |                                 |              |                   |                   |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                      | Arsa                            | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                     |                                 | -20%         | -20%              | -20%              |
| TOPLAM DÜZELTME                                          |                                 | -20%         | -90%              | -5%               |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                        | 16.000                          | 16.442       | 15.119            | 16.441            |

| PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 6 ADET TAŞINMAZIN<br>DEĞER TABLOSU |                           |                          |                |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| ADA/PARSEL                                                        | TOPLAM BRÜT<br>ARSA ALANI | TOPLAM NET ARSA<br>ALANI | TOPLAM DEĞER   |
| 30/74<br>30/75<br>30/76<br>30/77<br>30/78<br>30/104               | 17.131,00                 | 10.437,92                | 256.965.000,00 |



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) |                                 |                       |               |                       |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| BİLGİ                                             | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | E-1                   | E-2           | E-3                   |
| SATIŞ FİYATI                                      |                                 | 14.500.000            | 13.250.000    | 6.000.000             |
| SATIŞ TARİHİ                                      |                                 | -                     |               |                       |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                           |                                 | BENZER<br>0%          | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%          |
| ALAN                                              | 100                             | 440                   | 320           | 450                   |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                       |                                 | 32.955                | 41.406        | 13.333                |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                     |                                 | BÜYÜK<br>20%          | BÜYÜK<br>20%  | BÜYÜK<br>20%          |
| KAT                                               | Zemin                           | 4 katlı dükkan        |               |                       |
| <b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                      |                                 | ORTA KÖTÜ<br>10%      | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%          |
| FONKSİYON                                         | Dükkan                          | Dükkan                | Dükkan        | Dükkan                |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                |                                 | BENZER<br>0%          | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%          |
| MANZARA                                           |                                 | ORTA KÖTÜ             | KÖTÜ          | ÇOK KÖTÜ              |
| <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                 |                                 | 10%                   | 20%           | 35%                   |
| KONUM                                             |                                 | ORTA KÖTÜ             | KÖTÜ          | ÇOK KÖTÜ              |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                    |                                 | 10%                   | 20%           | 30%                   |
| DİĞER BİLGİLER                                    |                                 | Proje Marka<br>Değeri |               | Proje Marka<br>Değeri |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>           |                                 | KÖTÜ<br>20%           | BENZER<br>0%  | KÖTÜ<br>20%           |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>          |                                 | -17%                  | -17%          | -17%                  |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                            |                                 | 54%                   | 43%           | 88%                   |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                          | <b>45.000</b>                   | <b>50.816</b>         | <b>59.170</b> | <b>25.013</b>         |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DENİZ MANZARALI KONUT BİRİMLERİ İÇİN) |                                 |              |                      |                       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| BİLGİ                                                            | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | İstanbloom   | Levent Loft<br>Bahçe | Sapphire<br>Residence |
| SATIŞ FİYATI                                                     |                                 | 7.500.000    | 3.300.000            | 15.750.000            |
| SATIŞ TARİHİ                                                     |                                 | -            |                      |                       |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                                 |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%          |
| ALAN                                                             | 100                             | 250          | 110                  | 400                   |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                                      |                                 | 30.000       | 30.000               | 39.375                |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                                           |                                 | BÜYÜK<br>20% | BENZER<br>0%         | BÜYÜK<br>20%          |
| KAT                                                              |                                 | 15           | 9                    | 40                    |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                                            |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%          |
| FONKSİYON                                                        | Konut                           | Konut        | Konut                | Konut                 |
| FONKSİYONA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                                   |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%          |
| MANZARA                                                          |                                 | ORTA KÖTÜ    | ORTA KÖTÜ            | BENZER                |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                                       |                                 | 10%          | 10%                  | 0%                    |
| KONUM                                                            |                                 | BENZER       | BENZER               | BENZER                |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                                          |                                 | 0%           | 0%                   | 0%                    |
| DİĞER BİLGİLER                                                   |                                 |              |                      |                       |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                              |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%          |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                             |                                 | -14%         | -15%                 | -15%                  |
| TOPLAM DÜZELTME                                                  |                                 | 16%          | -5%                  | 6%                    |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                                | 35.000                          | 34.800       | 28.650               | 41.541                |

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

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

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %15,50 civarındadır.

#### Risk Primi

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

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

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

$$\begin{aligned} & \% 15,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ve ticaret (dükkan) ina tablosunda %18,50 olarak kabul edilmiştir

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin taslak plan durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. Değerleme konusu parsellerden 4 adedi kamusal alanda kalmakta olup, 2 adedi turizm + ticaret +konut E:1,65 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin toplam yüzölçümü 17.131 m<sup>2</sup>'dir. %39,07'lik DOP kesintisi sonrası toplam net parsel alanı 10,437,92 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmakta olup, proje geliştirme çalışmaları yapılırken toplam net parsel alanı dikkate alınmıştır. 10,437,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü net parsel üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı olan 1,65 emsal ile toplam emsal inşaat alanı 17.222,57 m<sup>2</sup>'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %25 inşaat alanı eklenerek toplam 21.528,21 m<sup>2</sup> toplam inşaat satılabilir alanı hesaplanmıştır.

Projenin konut + ticaret olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Toplam satılabilir alanın %95'ini konut ve %5'inin ticaret olacağı öngörülmüştür. Konut alanları deniz gören ve şehir gören konut alanları olarak ayrılmış ve %60 deniz gören %40 şehir gören konutlar olacağı varsayılmıştır. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Toplam inşaat alanı, toplam satılabilir inşaat alanının %80 fazlası olacağı öngörülmek sureti ile tüm parsellere ait toplam inşaat alanı 38.750,77 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

| Ada    | Parsel | İmar Fonksiyonu              | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | DOP KESİNTİSİ | NET Parsel ALANI (m <sup>2</sup> ) | Emsal | Emsal İnşaat Alanı | İlave İnşaat Alanı (%25) | Toplam İnşaat Satılabilir Alanı | Toplam İnşaat Alanı | Satılabilir Konut İnşaat Alanı | Satılabilir Deniz Manzaralı Konut Alanı | Satılabilir Şehir Manzaralı Konut Alanı | Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı |
|--------|--------|------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|-------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| 30     | 74     | KAMUSAL                      | 1.555,00                    | 39,07%        | 10.437,92                          | 1,65  | 17.222,57          | 4.305,64                 | 21.528,21                       | 38.750,77           | 20.451,80                      | 12.271,08                               | 8.180,72                                | 1.076,41                         |
| 30     | 75     | KAMUSAL                      | 1.975,00                    |               |                                    |       |                    |                          |                                 |                     |                                |                                         |                                         |                                  |
| 30     | 76     | KAMUSAL                      | 566,00                      |               |                                    |       |                    |                          |                                 |                     |                                |                                         |                                         |                                  |
| 30     | 77     | TURİZM + TİCARET+KONUT ALANI | 1.750,00                    |               |                                    |       |                    |                          |                                 |                     |                                |                                         |                                         |                                  |
| 30     | 78     | KAMUSAL                      | 43,00                       |               |                                    |       |                    |                          |                                 |                     |                                |                                         |                                         |                                  |
| 30     | 104    | TURİZM + TİCARET+KONUT ALANI | 11.242,00                   |               |                                    |       |                    |                          |                                 |                     |                                |                                         |                                         |                                  |
| Toplam |        |                              | 17.131,00                   |               | 10.437,92                          |       | 17.222,57          | 4.305,64                 | 21.528,21                       | 38.750,77           | 20.451,80                      |                                         |                                         | 1.076,41                         |

### KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 18,50 olarak kabul edilmiştir.

Projede yer alan toplam 20.451,80 m<sup>2</sup>'lik satılabilir konut alanının %60'ının (12.451,80 m<sup>2</sup>) deniz manzaralı; %40'ının ise şehir manzaralı (8.180,72 m<sup>2</sup>) konut olacağı ve şehir manzaralı konutların ofis olarak da pazarlanabileceği varsayılmıştır.

Deniz manzaralı konut satışlarının 1. dönemde 35.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Şehir manzaralı konut satışlarının (ofislerin) 1. dönemde 28.500.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 45.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 6 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 901.832.500.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 611.361.778-TL olarak hesaplanmıştır.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

|                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)             | 901.832.501 |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL) | 611.361.778 |



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

| HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET ARSANIN DEĞERİ |             |         |
|--------------------------------------------------------|-------------|---------|
| Toplam Satış Hasılatı                                  | 611.361.778 | .-TL    |
| Hasılat Payı Oranı                                     | 50%         |         |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)                         | 305.680.889 | .-TL    |
| Bugünkü Arsa Değeri (TL)                               | 259.828.756 | .-TL    |
| Toplam Arsa Alanı                                      | 17.131,00   | .-m2    |
| Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)             | 15.167      | .-TL/m2 |

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 6 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU |                        |                       |                |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| ADA/PARSEL                                                               | TOPLAM BRÜT ARSA ALANI | TOPLAM NET ARSA ALANI | TOPLAM DEĞER   |
| 30/74<br>30/75<br>30/76<br>30/77<br>30/78<br>30/104                      | 17.131,00              | 10.437,92             | 259.828.755,79 |

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 6 adet parselin taslak planların onanarak bu imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

| Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre; |                |
|---------------------------------|----------------|
| 6 Parselin Arsa Değeri (.-TL)   | 256.965.000,00 |

| Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre; |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| 6 Parselin Arsa Değeri (.-TL)               | 259.828.755,79 |

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

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

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

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkan Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m<sup>2</sup> den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

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

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından ibraz edilen taslak plan koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır. Taslak plan koşullarının değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazlar arsa/tarla niteliğinde olup, üzerilerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

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

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

## 7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 6 adet parselin ;

10.10.2019 tarihli toplam değeri için ;

**256.965.000,00 .-TL**

**(İki Yüz Elli Altı Milyon Dokuz Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**303.218.700 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| 6 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ |                   |                   |                           |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| TL                          | USD               | EURO              | TL                        |
| ( KDV HARİÇ )               | ( KDV HARİÇ )     | ( KDV HARİÇ )     | ( KDV DAHİL )<br>( % 18 ) |
| <b>256.965.000</b>          | <b>44.015.176</b> | <b>40.095.024</b> | <b>303.218.700</b>        |

1 USD = 5,8381 .-TL 09.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru  
 1 EURO = 6,4089 .-TL 09.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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