

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ YER ALAN
6 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2020
RAPOR TARİHİ	29.12.2020
RAPOR NO	EML-2012039
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLE'DE YER ALAN 30 ADA 74, 75, 76, 77, 78 VE 104 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	NİSBETİYE MAHALLESİ BÜYÜKDERE CADDESİ 30 ADA 74, 75, 76, 77, 78 VE 104 PARSELLER BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ahmet İPEK (Lisans No: 411627) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) 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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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)

Ek 8 - Protokol

EML-2012039 BEŞİKTAŞ (6 ADET PARSEL)

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.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 11.10.2019 tarihinde imzalanmış olan protokolün 5. maddesinde; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, itifak vb.) terkin işlemleri yapılarak, protokolde belirtilen öneri imar planlarının tadilatlarının yapılması ve onaylanması tamamlandıktan sonra, boş ve yıkıma hazır olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devredilecektir. Değerleme çalışması bu kapsamda hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2012039 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden 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 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1909194		
Rapor Tarihi	10.10.2019		
Rapor Konusu	BEŞİKTAŞ 6 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	256.965.000		

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE 6 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİ 30 ADA 74, 75, 76, 77, 78 VE 104 PARSELLER
İMAR DURUMU	MERİ PLANDA KISMEN ASKERİ ALAN- KISMEN PARK ALANI- KISMEN YOL ALANI- KISMEN KONUT ALANI TASLAK PLANDA 30 ADA 74, 75, 76 VE 78 PARSELLER: KAMUSAL ALAN 30 ADA 77 VE 104 PARSELLER: TURİZM + TİCARET + KONUT ALANI EMSAL=1.65 Y(ençok)= z+15 KAT
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA BİNALAR BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
6 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	290.000.000,00 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 ²
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	: 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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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

***11.10.2019 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan protokole göre değerleme konusu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir. 30 ada 74-75-76-77-78-104 parseller hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olup, tapuda mülkiyet bilgisi henüz değişmemiştir.**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 14.12.2020 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.)

(Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 11.10.2019 tarihinde imzalanmış olan olan protokol kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz, Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri tamamlandıktan sonra Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne devredilecektir.)

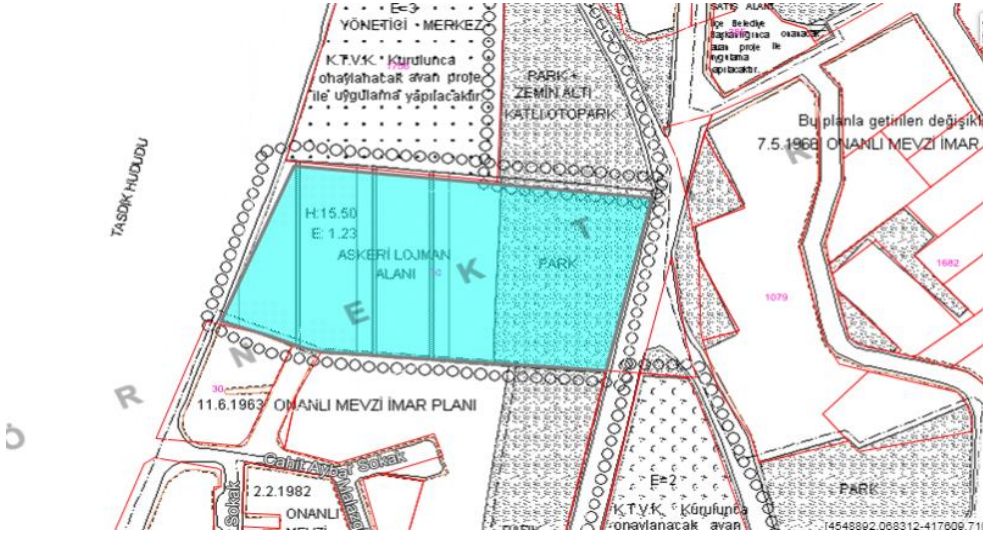
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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.

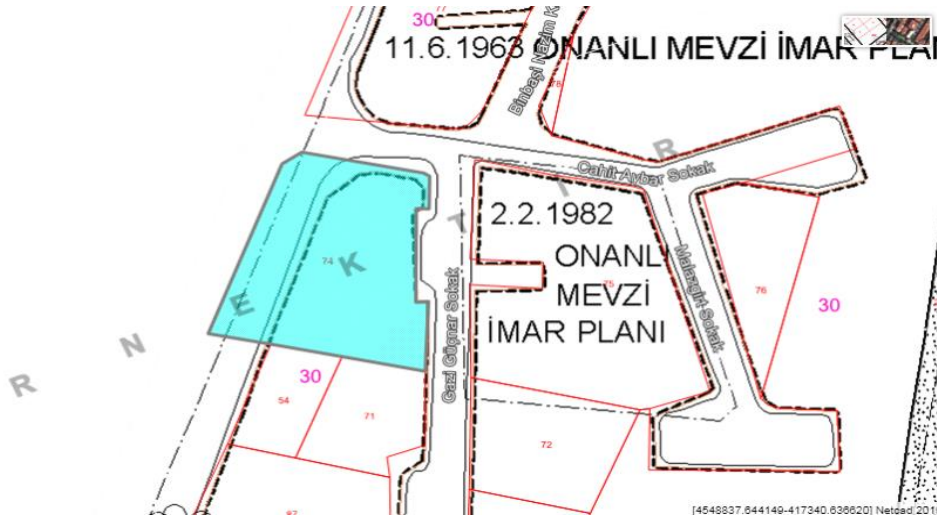
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlardan 30 ada 104 parsel 18.11.2007 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Nazım İmar Planı tadilatı ve 15.09.2008 tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Uygulama İmar Planı tadilatı kapsamında 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.”

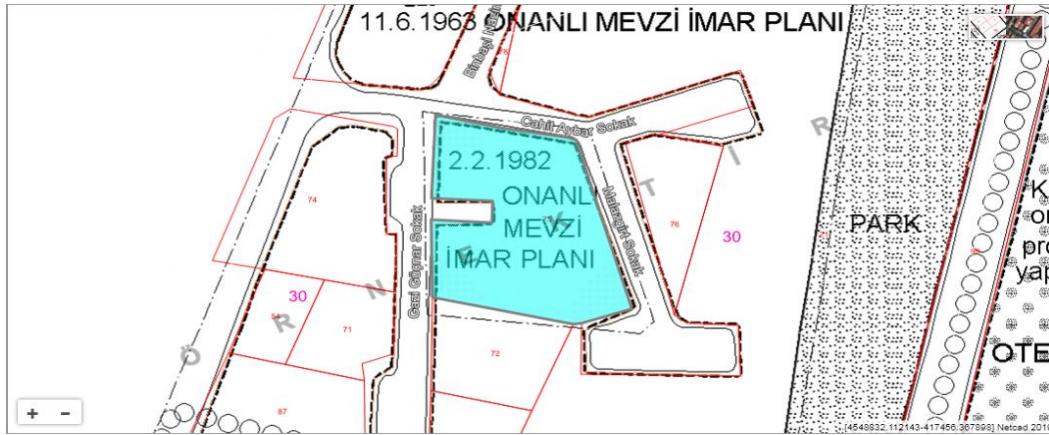


30 ada 74 ve 77 parsel, 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, 11.06.1963 onanlı 1/500 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda, H:15.50 m. irtifada, blok nizam yapılanma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

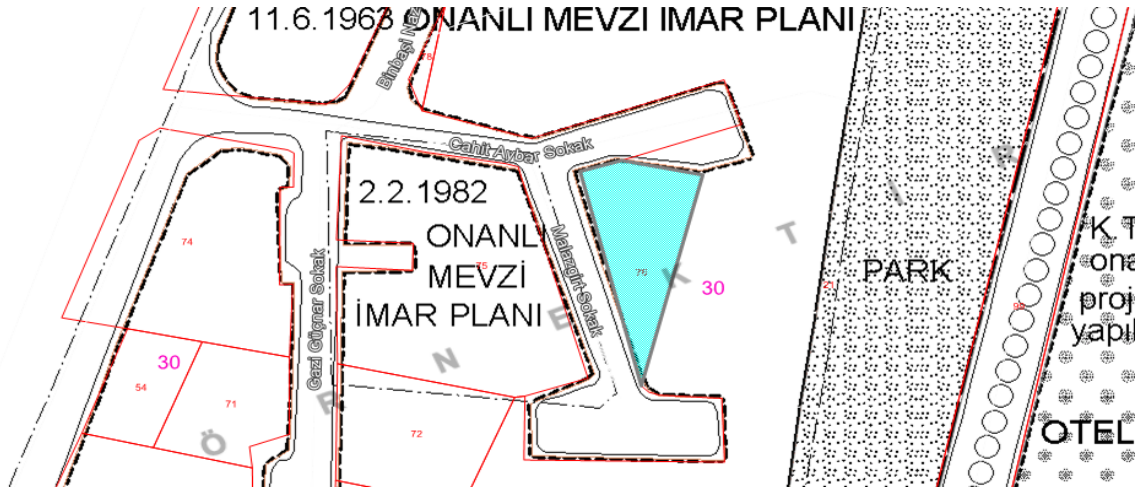




30 ada 75 parsel 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 02.02.1982 onanlı 1/500 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda, H:33.50m. yükseklikte, blok nizam yapılaşma şartlarında Konut alanında kalmaktadır.



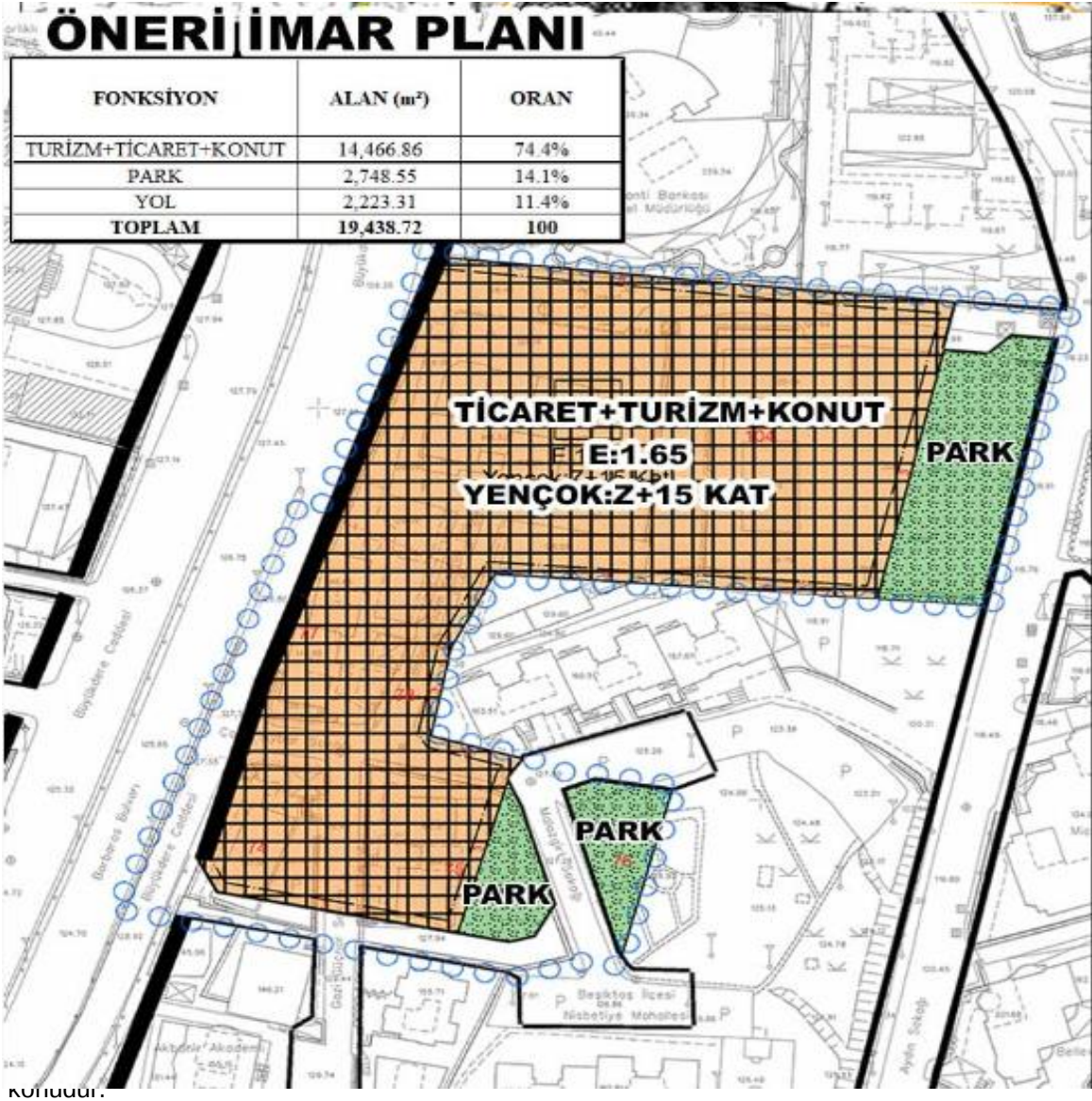
30 ada 76 parsel, 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 11.06.1963 onanlı 1/500 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda, H:3.50m. yükseklikte, blok nizam yapılaşma şartlarında Çarşı alanında kalmaktadır.



30 ada 78 parsel, 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 11.06.1963 onanlı 1/500 ölçekli Mevzii İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda, boş alanda kalmaktadır.



Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından ibraz edilen öneri imar planı görüntüsü ve bilgileri ise aşağıdaki gibidir.



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: Z+15 kat yapılaşma şartlarında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümleri;

30 ada 74 parsel 1.555 m²,

30 ada 75 parsel 1.975 m²,

30 ada 76 parsel 566 m²,

30 ada 77 parsel 1.750 m²,

30 ada 78 parsel 43 m²,

30 ada 104 parsel 11.242 m² olup, yol ve park alanları ile birlikte öneri plana konu alan 19.438,72 m² dir. Uygulama aşamasında DOP kesintisi yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu durumda değerlendirme konusu 6 adet parselin toplam net alanı 14.466,88 m² olmaktadır.

TASLAK PLAN NOTLARI:

1. Plan onama sınırı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 01.03.2019 tarihli ve 50721 sayılı makam oluru ile onaylanan rezerv yapı alanını kapsamaktadır.
2. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır. İmar planı ile mülkiyetin uyuşmadığı durumlarda uygulamada mülkiyet sınırı dikkate alınacaktır.
3. Plan onama sınırı içerisinde ihdasa konu alanlar imar kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan ihdasa konu edilerek tescil edilemez. Bu alanlar 18.madde uygulamasında kamu yararı kapsamında DOP'da kullanılacaktır.
4. Planlama alanında yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.
5. Turizm+Ticaret+Konut alanında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
- 6. Turizm + Ticaret + Konut alanında E:1,65, Yençok: Z+15 kattır.**
7. Turizm + Ticaret + Konut alanlarında; alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm tesisi, otel, apart ünite, motel vb. konaklama tesisleri, kreş, yurt, kültürel tesis, ofis, büro, yönetim merkezleri, konut, rezidans yer alabilir. **Turizm + Ticaret + Konut alanında emsale esas inşaat alanının maksimum %85 i konut olarak kullanılabilir.**
8. Turizm + Ticaret + Konut alanında yapılacak olan binalarda blok şekli boyutları, çekme mesafeleri, bloklar arası mesafeler serbesttir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, yapılar ayrık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Blok yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve/veya birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.

9. Yapı alanlarında mahreç, yol, yaya yolu ile park ve yeşil alanlardan sağlanır.
10. Turizm+Ticaret+Konut fonksiyonuna ilişkin gerekli otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde karşılanacaktır.
11. Bu planda, plan notlarında ve açıklama raporunda yer almayan konular ve husularda ve bununla birlikte bu plandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların belirlenmesinde; 6306 sayılı kanun 6.maddesinin 6 no'lu bendi ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği olan Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin açıklamalar kısmının 11.maddesinde belirtilen hususlara uyulacak olup, belirtilen açıklamalar doğrultusunda plandaki standartla belirlenecektir ve esas alınacaktır. Sosyal ve teknik altyapı standartlarının dışındaki konularda yine 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ve diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	DOP KESİNTİSİ	NET Parsel ALANI (m ²)	Emsal
30	74	KAMUSAL	1.555,00	15,55%	14.466,86	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			
Toplam			17.131,00		14.466,86	

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

Taşınmazların son üç yıl içinde imar planlarında bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Hizmeti alan kurum, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 11.10.2019 tarihinde imzalanmış olan protokol kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz, Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılarak, protokolde belirtilen öneri imar planlarının tadilatlarının yapılması ve onaylanması tamamlandıktan sonra, boş ve yıkıma hazır olarak Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne devredilecektir. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 11.10.2019 tarihinde imzalanmış olan protokolün 5. maddesinde; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılarak, protokolde belirtilen öneri imar planlarının tadilatlarının yapılması ve onaylanması tamamlandıktan sonra, boş ve yıkıma hazır olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devredilecektir. Değerleme çalışması bu kapsamda hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

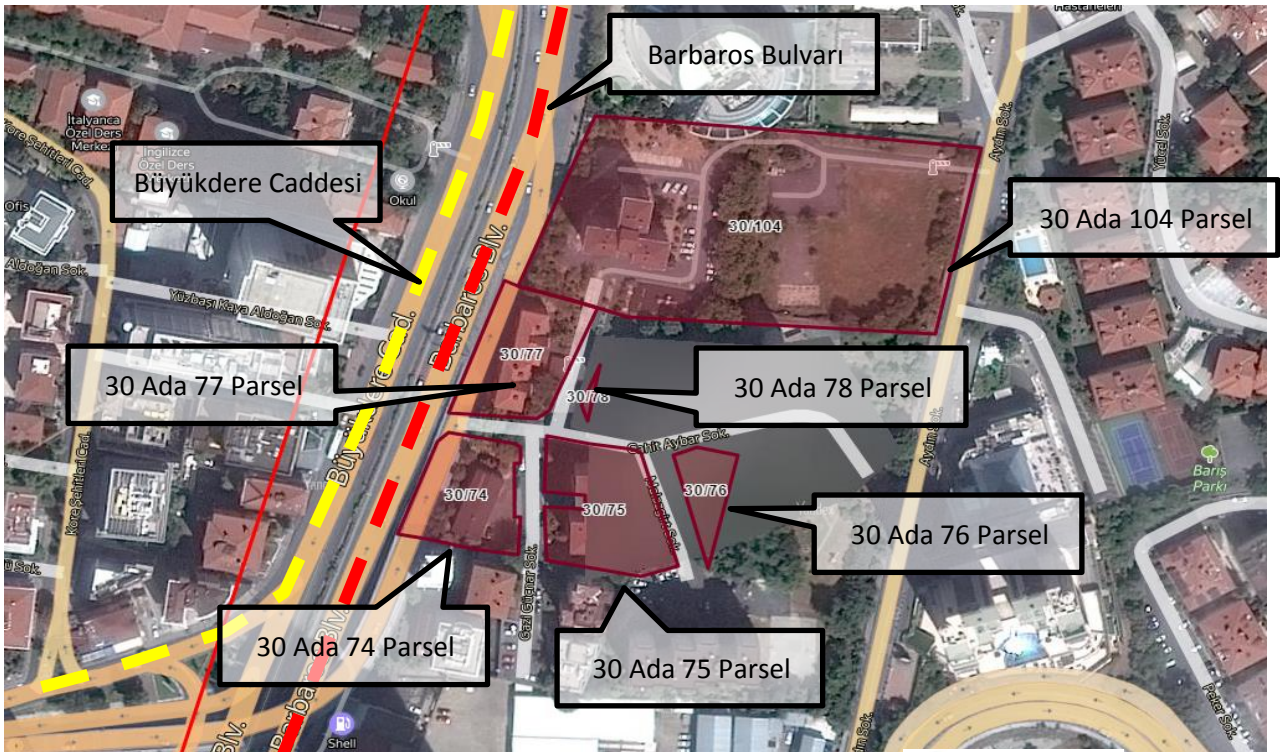
3.1 - Tanımı

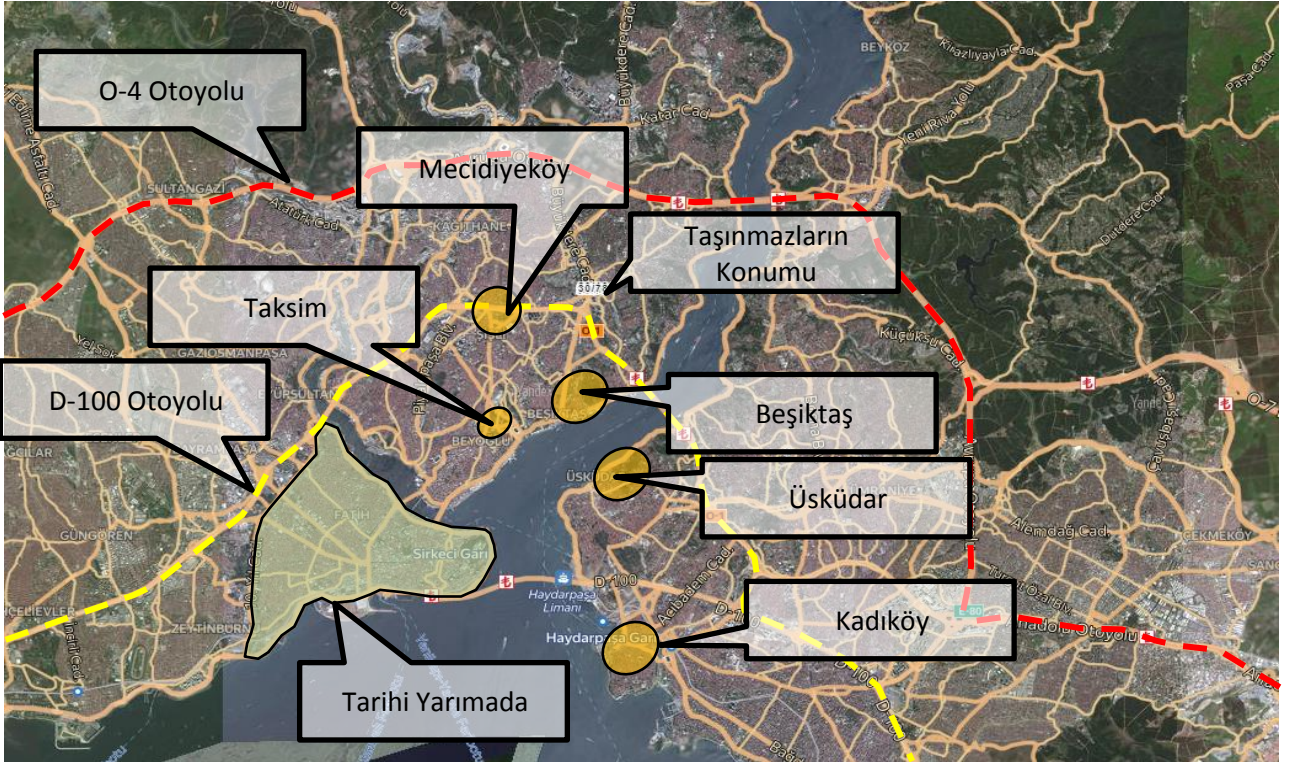
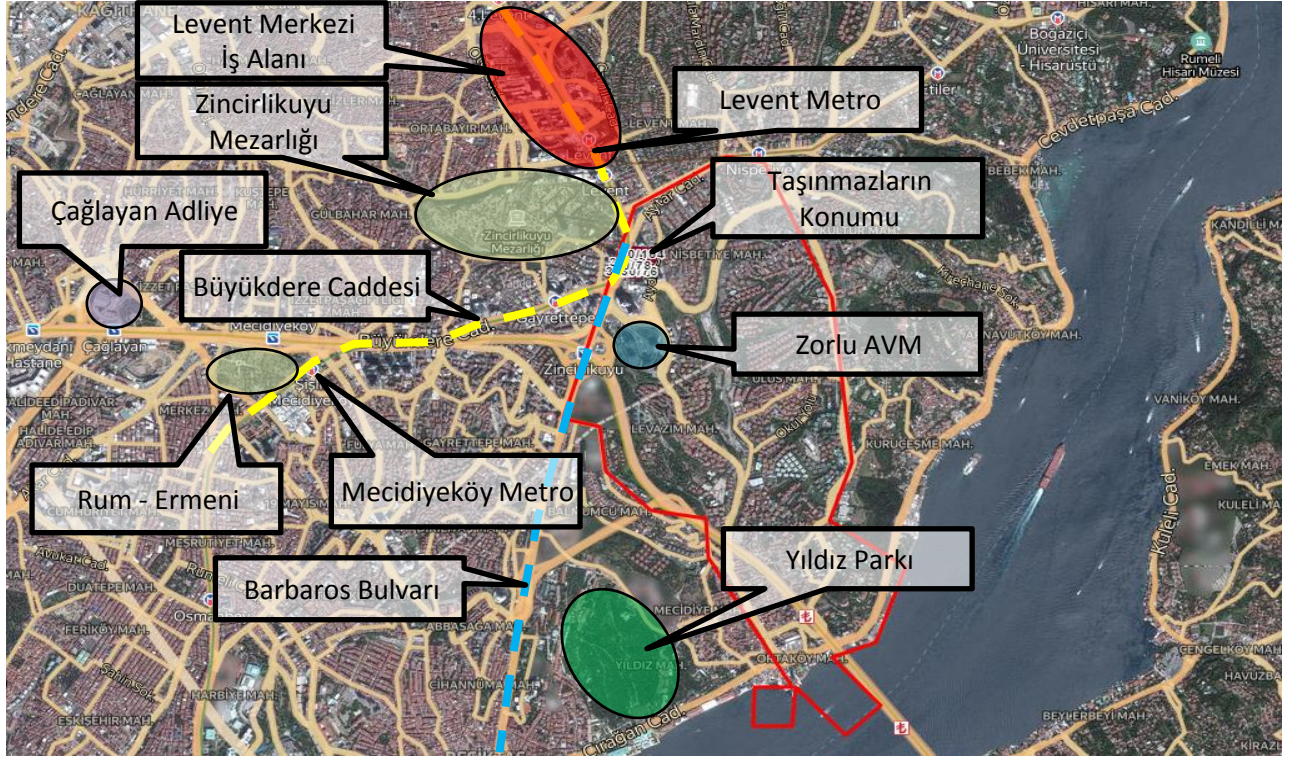
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parseller olup toplam 17.131 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçindeki 30 ada 74 parsel 1.555 m² yüzölçümüne sahip olup Barbaros Bulvarı'na ve Cahit Aybar Sokak ile Gazi Güçnar Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 75 parsel 1.975 m² yüzölçümüne sahip olup Cahit Aybar Sokak, Gazi Güçnar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 76 parsel 566 m² yüzölçümüne sahip olup, Cahit Aybar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 77 parsel 1.750 m² yüzölçümüne sahip olup, Barbaros Bulvarı, Cahit Aybar Sokak ve Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Üçgen biçimindeki 30 ada 78 parsel 43 m² yüzölçümüne sahip olup, Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Amorf biçimindeki 30 ada 104 parsel 11.242 m² 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.

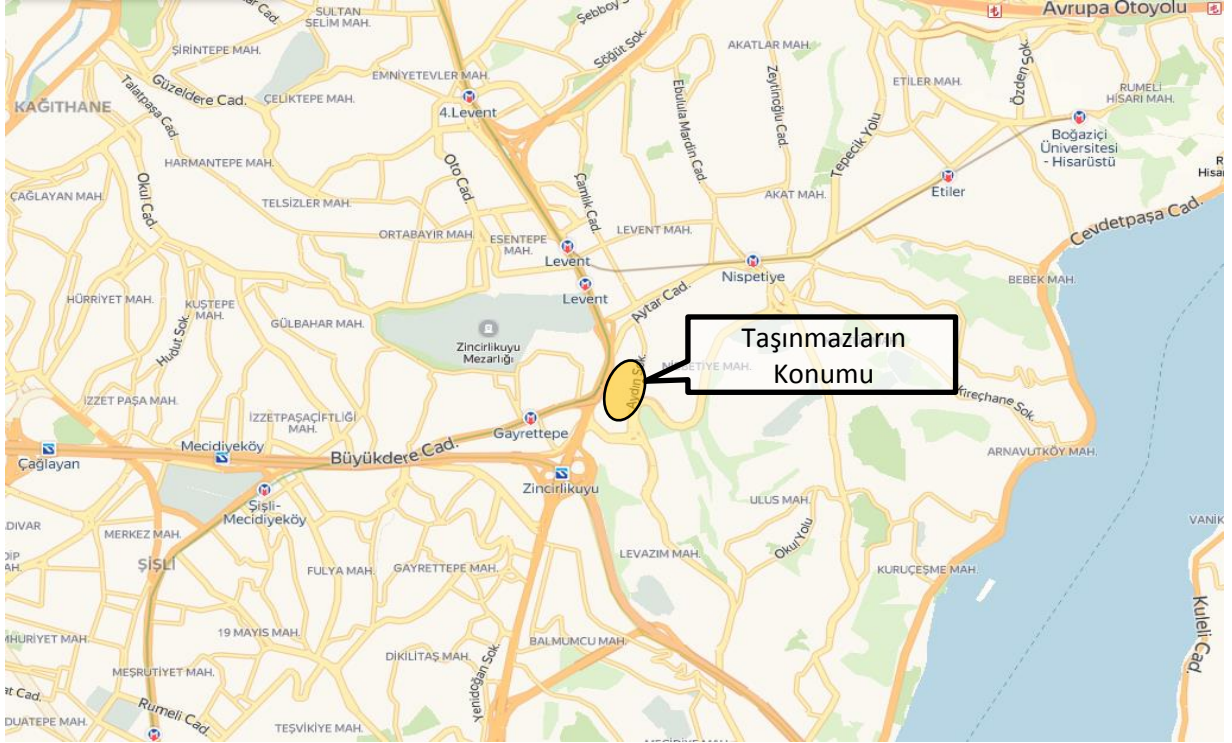
Taşınmazların yakın çevresinde Levent- 4. Levent Merkezi İş Alanı, Garanti BBVA Genel Müdürlük, Zorlu AVM, Zircirlikuyu Metrobüs, Gayrettepe Metro, Levent Metro, Zincirlikuyu Mezarlığı, Metrocitiy AVM ile Büyükdere Caddesi ve Barbaros Bulvarı çevresinde ticari kullanımlar ile iç kesimlerde fiziksel yaşı 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 m² yüzölçümüne sahip olup Barbaros Bulvarı'na ve Cahit Aybar Sokak ile Gazi Güçnar Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 75 parsel 1.975 m² yüzölçümüne sahip olup Cahit Aybar Sokak, Gazi Güçnar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 76 parsel 566 m² yüzölçümüne sahip olup, Cahit Aybar Sokak ve Malazgirt Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 30 ada 77 parsel 1.750 m² yüzölçümüne sahip olup, Barbaros Bulvarı, Cahit Aybar Sokak ve Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Üçgen biçimindeki 30 ada 78 parsel 43 m² yüzölçümüne sahip olup, Binbaşı Nazım Kaptan Sokak'a cephelidir. Dikdörtgene yakın biçimindeki 30 ada 104 parsel 11.242 m² yüzölçümüne sahip olup, Barbaros Bulvarı'na ve Aydın Sokak'a cephelidir. Parseller üzerinde mevcutta karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır.



3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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.

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren 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 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 ve 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

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.

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. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 11.10.2019 tarihinde imzalanmış olan protokol kapsamında değerleme konusu taşınmaz, Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılarak, prtokolde belirtilen öneri imar planlarının tadilatlarının yapılması ve onaylanması tamamlandıktan sonra, boş ve yıkıma hazır olarak Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne devredilecektir. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır.

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

- * Parsel üzerinde hali hazırda yapılar mevcuttur.
- * 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 değerlemesi 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, değerlemesi 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

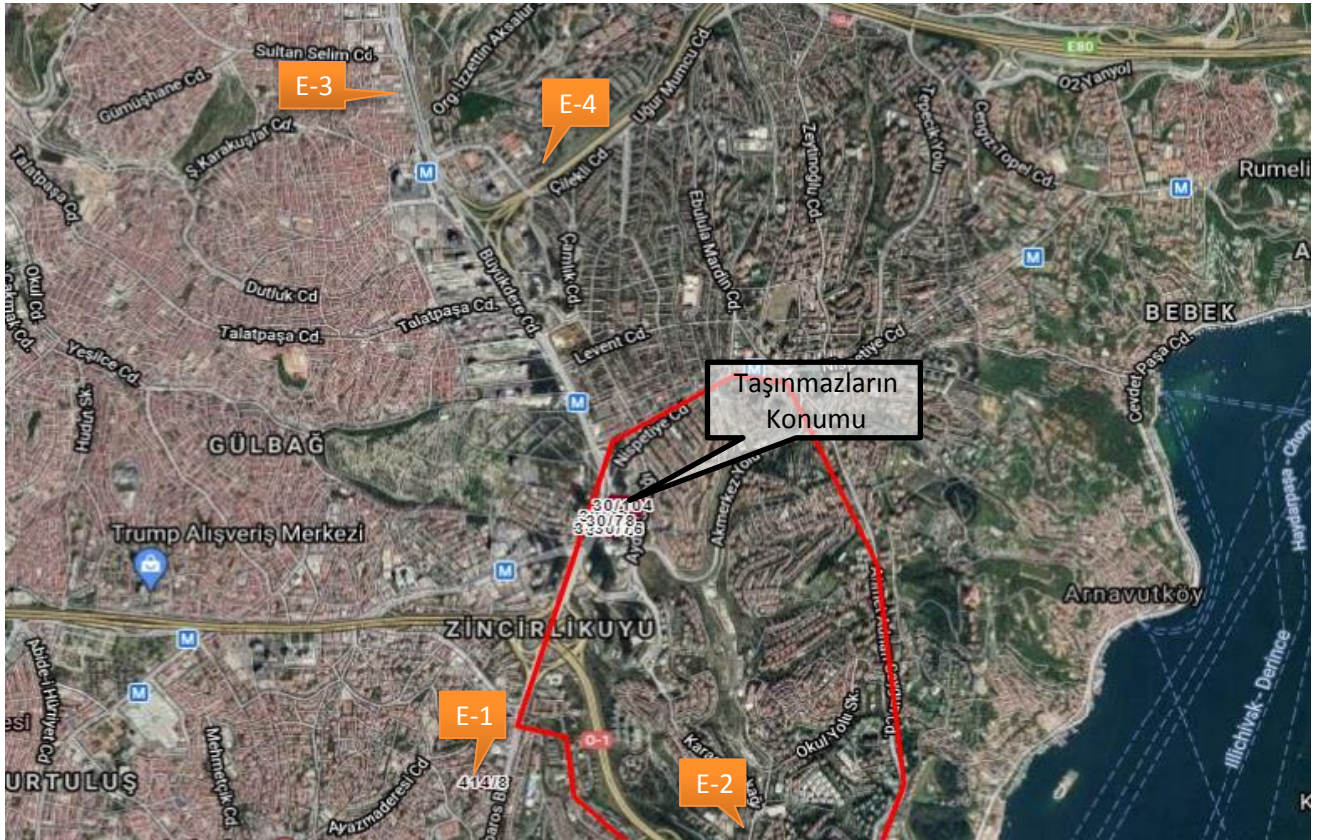
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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 parselle 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 m² satış değerlerinin (konut ve dükkan) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Vadişehir Gayrimenkul

Tel 0 505 855 01 04

Dikilitaş Mahallesi'nde 414 ada 8 parsel olduğu beyan edilen, 1.153 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsa için 16.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsanın yapılaşma şartları KAKS:1,60, hmax:21.50 m dir.

SATILIK	1153 .-M ²	16.500.000 .-TL	14.310 .-TL/M ²
---------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 533 290 86 51

Ortaköy Mahallesi'nde 276 m² yüzölçümlü KAKS:0,60, hmax:9.50 m yapılaşma şartlarına sahip ticaret+konut imarlı arsa için 11.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsanın deniz manzarası olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	276 .-M ²	11.750.000 .-TL	42.572 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Ck Emlak A.Ş

Tel 0 544 292 22 22

Sultan Selim Mahallesi Büyükdere Caddesi cepheli 703 m² yüzölçümüne sahip ticaret imarlı arsa için 50.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Hmax:18.50 m olup 5.500 m² alanlı inşaat yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	703 .-M ²	50.000.000 .-TL	71.124 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Vizyon Yatırım

Tel 0 539 597 43 44

Levent Konaklar Mahallesi'nde Sabancı İkiz Kuleleri'ne yakın konumlu 4.744 m² yüzölçümlü villa imarlı arsa için 120.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Parsel üzerinde mevcutta 2 adet toplam 2.600 m² kullanım alanlı villa olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	4744 .-M ²	165.000.000 .-TL	34.781 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

Medyadan Emsaller

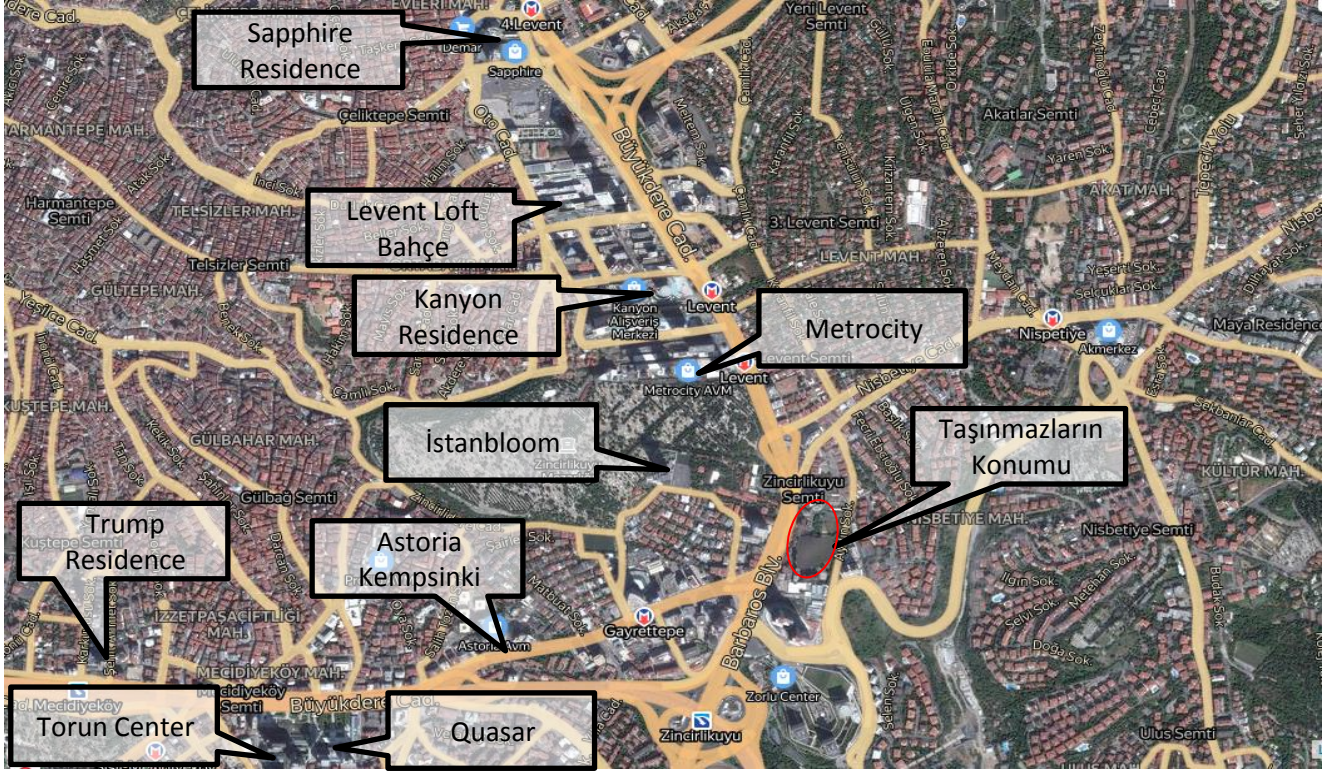
Emlak Konut Beşiktaş Arsası

2018 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Beşiktaş Mecidiye'de yer alan toplam 17.500 m² konut alanı ve 12.260 m² donatı alanına sahip arsalarına 472.000.000 TL bedelle hasılat paylaşımı sözleşmesi Astaş Gayrimenkul ile imzalanmıştır.

Karayolları Arazisi - Zorlu Center

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

KONUT-OFİS PROJE EMSALLERİ



* ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE



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

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	1+1	20	111 m ²	2.300.000 TL	20.721 TL/m ²
Opus Project 0 532 491 83 93	2+1	18	180 m ²	3.400.000 TL	18.889 TL/m ²
Lotus Proje 0 532 683 84 67	3+1	19	217 m ²	4.150.000 TL	19.124 TL/m ²
Ortalama					19.007 TL/m ²

OFİS EMSALLERİ					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0 533 696 49 61	2+1	18	220 m²	5.250.000 TL	23.864 TL/m²
Home Work 0 532 718 47 26	2+1	17	129 m²	3.000.000 TL	23.256 TL/m²
Opus Project 0532 491 83 93	2+1	20	180 m²	4.000.000 TL	22.222 TL/m²
Ortalama					23.114 TL/m²

★ 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.

KONUT EMSALLERİ					
Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Art İstanbul 0 531 385 02 01	1+1	16	121	2.500.000 TL	20.661 TL/m²
Eryapı Gayrimenkul 0 531 623 77 48	2+1	22	168	4.350.000 TL	25.893 TL/m²
Dramalı Emlak 0 532 232 19 99	1+1	10	127	1.995.000 TL	15.709 TL/m²
Ortalama					20.754 TL/m²

*** 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.

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Art İstanbul Bebek 0 532 263 14 00	2+1	28	190 m²	7.500.000 TL	39.474 TL/m²
Esin Yapı 0 532 460 82 24	3+1	21	251 m²	12.900.000 TL	51.394 TL/m²
ABN Gayrimenkul 0 532 478 02 13	3+1	15	110 m²	3.300.000 TL	30.000 TL/m²
Ortalama					40.289 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.

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	1+1	30 üzeri	110	3.850.000 TL	35.000 TL/m²
Smart Proje 0 530 233 71 73	3+1	25	210	9.500.000 TL	45.238 TL/m²
Art İstanbul 0 531 385 02 01	2+1	15	110	2.800.000 TL	25.455 TL/m²
Ortalama					35.231 TL/m²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lacivert Proje 0 532 226 95 96	1	1	105 m²	2.750.000 TL	26.190 TL/m²
Lacivert Proje 0 532 226 95 96	1	1	220 m²	5.950.000 TL	27.045 TL/m²
Ortalama					26.618 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.

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Bosphorus Gayrimenkul 0 537 043 07 87	3+1	28	285 m²	12.500.000 TL	43.860 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0 537 043 07 87	2+1	30	180 m²	8.250.000 TL	45.833 TL/m²
Realty Gate 0 532 782 02 72	3+1	37	130 m²	6.000.000 TL	46.154 TL/m²
Ortalama					45.282 TL/m²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MansionTR 0 532 642 92 31	3	9	185 m²	7.000.000 TL	37.838 TL/m²
Aktüel Avrupa Gayrimenkul 0 532 743 13 92	2+1	11	190 m²	7.995.000 TL	42.079 TL/m²
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	3+1	37	185 m²	7.000.000 TL	37.838 TL/m²
Ortalama					39.252 TL/m²

*** 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.

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Mansiontr 0 532 642 92 31	1+1	4	95 m²	3.000.000 TL	31.579 TL/m²
Mansiontr 0 532 642 92 31	1+1	8	110 m²	3.600.000 TL	32.727 TL/m²
Ortalama					32.153 TL/m²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MansionTR 0 532 642 92 31	4+1	11	235 m²	10.000.000 TL	42.553 TL/m²
MansionTR 0 532 642 92 31	2+1	8	120 m²	4.000.000 TL	33.333 TL/m²
Sara Eskinaz Proje 0532 273 79 41	1+0	4	90 m²	3.750.000 TL	41.667 TL/m²
Ortalama					39.184 TL/m²

*** LEVENT LOFT BAHÇE**



Levent Loft Bahçe 4942 m² 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.

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	10	100 m ²	2.600.000 TL	26.000 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2+1	15	200 m ²	7.500.000 TL	37.500 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	3+1	9	140 m ²	3.850.000 TL	27.500 TL/m ²
Ortalama					30.333 TL/m ²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	18	156 m ²	5.000.000 TL	32.051 TL/m ²
City44 Emlak Ofisi 0 539 935 22 92	5+1	bahçe katı	500 m ²	16.000.000 TL	32.000 TL/m ²
Ortalama					32.026 TL/m ²

*** SAPPHIRE RESIDENCE**



İstanbul Sapphire Residence, toplamda 165.139 m²'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.

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mansion TR 0 532 642 92 31	2+1	30 üzeri	400	15.000.000 TL	37.500 TL/m ²
Derya Demirli 0 535 035 55 58	2+1	30 üzeri	260	5.700.000 TL	21.923 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 532 497 95 42	2+1	12	270	7.000.000 TL	25.926 TL/m ²
Ortalama					28.450 TL/m ²

*** METROCITY**



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

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Go Gayrimenkul 0 533 247 61 60	2+1	20	176	4.000.000 TL	22.727 TL/m ²
Smart Proje 0 535 487 50 10	4+1	25	302 m ²	5.500.000 TL	18.212 TL/m ²
Ortalama					20.470 TL/m ²

DÜKKAN EMSALLERİ



1 Sinerji Gayrimenkul

Tel 0 532 247 43 87

1. Levent Çarşı'da metroya yakın zemin katta konumlu 45 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 5.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	45 .-M ²	5.250.000 .-TL	116.667 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 Premar Park

Tel 539 375 17 40

Nispetiye Caddesi üzerinde Beşiktaş Belediyesi karşısında zemin katta konumlu 25 m² alanlı dükkan için 1.600.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	25 .-M ²	1.600.000 .-TL	64.000 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Maxima Gayrimenkul

Tel 0 532 251 02 37

Nispetiye Caddesi'ne ikinci parselde konumlu inşaatı yeni tamamlanmış binanın zemin katında yer alan, 210 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, sokak cepheli dükkan&mağaza için 7.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	210 .-M ²	7.500.000 .-TL	35.714 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Sezer Gayrimenkul

Tel 0 532 426 43 83

Nispetiye Caddesi'ne yakın konumlu 15 yıllık binanın zemin katında yer alan, 40 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, sokak cepheli dükkan&mağaza için 1.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	40 .-M ²	1.000.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Titanyum Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Tel 0535 882 70 50

Esentepe Mahallesi'nde Maya Akar Center yakınında sokak üzerinde konumlu 25 yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan 58 m² kullanım alanlı pazarlanan dükkan için 2.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. 67 m² kullanım alanına sahip ön bahçesi bulunmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	58 .-M ²	2.000.000 .-TL	34.483 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6 Remax Ekol

Tel 507 163 13 66

4.Levent metro çıkışı cadde üzerinde konumlu 20 yıllık binanın zemin katında yer alan 80 m² kullanım alanlı pazarlanan dükkan için 2.450.000 TL satış bedeli istenmektedir. 7.000 TL bedelle kiracısı bulunmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	2.450.000 .-TL	30.625 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

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: Z+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 m² birim fiyatı 18.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu diğer parsellerin birim m² 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 m² değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaati yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 25.000 -35.000.-TL/m² aralığında olacağı; dükkanların ortalama birim m² değerinin 40.000-50.000 TL/m² aralığında olacağı öngörülmüştür.

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 KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 3
SATIŞ FİYATI		16.500.000	11.750.000	50.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.750,00 m ²	1.153	276	703
BİRİM M ² DEĞERİ		14.310	42.572	71.124
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,65	E: 1,60	E: 0,60	hmax:18.50m
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	11 KAT	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	TİCTK	Konut	Ticaret+Konut	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -25%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-17%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-17%	-47%	-72%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.000	11.869	22.563	19.566

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 6 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
ADA/PARSEL	TOPLAM BRÜT ARSA ALANI	TOPLAM NET ARSA ALANI	TOPLAM DEĞER
30/74 30/75 30/76 30/77 30/78 30/104	17.131,00	14.466,86	290.000.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-6
SATIŞ FİYATI		1.600.000	7.500.000	2.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	25	210	80
BİRİM M² DEĞERİ		64.000	35.714	30.625
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT	Zemin			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		Proje Marka Değeri KÖTÜ 20%	Proje Marka Değeri KÖTÜ 20%	Proje Marka Değeri KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-17%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	34%	14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	47.500	59.808	47.821	34.882

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İstanbloom	Levent Loft Bahçe	Sapphire Residence
SATIŞ FİYATI		7.500.000	3.850.000	7.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	190	140	270
BİRİM M ² DEĞERİ		39.474	27.500	25.926
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 15%
KAT		28	15	12
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-18%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		-4%	-3%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30.000	38.092	26.620	25.278

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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 %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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 m²'dir. ~%15,55'lik kesinti sonrası toplam net parsel alanı 14.466,88 m² olarak hesaplanmakta olup, proje geliştirme çalışmaları yapılırken toplam net parsel alanı dikkate alınmıştır. 14.466,88 m² yüzölçümlü net parsel üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı olan 1,65 emsal ile toplam emsal inşaat alanı 23.870,32 m²'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %25 inşaat alanı eklenerek toplam 29.837,90 m² toplam inşaat satılabilir alanı hesaplanmıştır.

Projenin konut + ticaret olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Toplam satılabilir alanın öneri plan notları kapsamında %85'inin konut, %15'inin ticaret olacağı öngörülmüştür. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	DOP KESİNTİSİ	NET Parsel ALANI (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
30	74	KAMUSAL	1.555,00	15,55%	14.466,86	1,65	23.870,32	5.967,58	29.837,90	25.362,21	4.475,68
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		14.466,86		23.870,32	5.967,58	29.837,90	25.362,21	4.475,68

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme 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.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 30.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 47.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %10, 3. dönem bir önceki yıla göre %10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %10 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 1.091.301.193.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 756.358.718-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	1.091.301.193
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	756.358.718

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 % 80'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 6 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	756.358.718	.-TL
Hasılat Payı Oranı	50%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	378.179.359	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	302.543.487	.-TL
Bugünkü Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	302.543.000	.-TL
Toplam Arsa Alanı	17.131,00	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	17.661	.-TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 6 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU

ADA/PARSEL	TOPLAM BRÜT ARSA ALANI	TOPLAM NET ARSA ALANI	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
30/74 30/75 30/76 30/77 30/78 30/104	17.131,00	14.466,86	302.543.000,00

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 Adet Parselin Toplam Değeri	290.000.000 TL
--------------------------------------	-----------------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

6 Adet Parselin Toplam Değeri	302.543.000 TL
--------------------------------------	-----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklama

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında 11.10.2019 tarihinde imzalanmış olan protokol kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz, Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılarak, protokolde belirtilen öneri imar planlarının tadilatlarının yapılması ve onaylanması tamamlandıktan sonra, boş ve yıkıma hazır olarak Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne devredilecektir. Değerleme bu kapsamda yapılmıştır.

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 11.10.2019 tarihinde imzalanmış olan protokolün 5. maddesinde; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin söz konusu taşınmazın portföye dahil edilebilmesine engel teşkil edecek takyidatların (şerh, beyan, haciz, ipotek, irtifak vb.) terkin işlemleri yapılarak, protokolde belirtilen öneri imar planlarının tadilatlarının yapılması ve onaylanması tamamlandıktan sonra, boş ve yıkıma hazır olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devredilecektir. Değerleme çalışması bu kapsamda hazırlanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiş olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi bilgi amaçlı eklerde verilmiştir.

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

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

11.10.2019 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan protokole göre değerlendirme konusu parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir. Parseller hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olup, tapuda mülkiyet bilgisi henüz değişmemiştir. Alımından itibaren 5 yıllık süresi henüz dolmamıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine ve devrine engel teşkil etmeyecek nitelikte olması ayrıca imzalanan protokol kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatların terkin edildikten sonra portföye alınacak olması nedeni ile gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." 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 taşınmaz üzerindeki yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir elde etmediği beyan edilmiş olup, yapıların ekonomik ömrünü tamamlanmış durumda olmaları, ilgili protokol kapsamında taşınmazın arsa olarak devredilecek olması durumu da dikkate alınarak yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Söz konusu taşınmazın; gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi durumu da dikkate alınarak taşınmazlar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında her hangibir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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 ;

29.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

290.000.000,00 .-TL

(İki Yüz Doksan Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

342.200.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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