

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2021
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	EML-2109020
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ NİSPETİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1799 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	NİSBETİYE MAHALLESİ BÜYÜKDERE CADDESİ 1799 ADA 1 PARSEL BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ahmet Özgün HERGÜL (Lisans No: 402487) 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 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Belgeleri
Ek 5 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 6 - Sözleşmeler-Protokol (Kopya)
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 1 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 listesinde 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 taahhütlerin (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.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2109020 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL 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 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1909194	EML-2012039	
Rapor Tarihi	10.10.2019	29.12.2020	
Rapor Konusu	BEŞİKTAŞ 6 ADET PARSEL	BEŞİKTAŞ 6 ADET PARSEL	
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İpek Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	256.965.000	290.000.000	

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİ 1799 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU	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)	
1 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	460.000.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1799 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEŞİKTAŞ
Bucağı	:
Mahallesi	: ORTAKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1799
Parsel No	: 1
Alanı (m ²)	: 14.445,83
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	: 11494
Cilt No	: 66
Sayfa No	: 6335
Tapu Tarihi	: 13.08.2021

**11.10.2019 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan protokole göre değerlendirme konusu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satışı gerçekleşmiştir. Parsel hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olup, tapuda mülkiyet bilgisi henüz değişmemiştir.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 02.12.2021 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

*Beyan: Taşınmaz Boğaziçi Sit Alanı içerisinde (Tarih: 13/08/2021, Yevmiye: 11494) *(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.)*

*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.)

*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 ilerde 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 maliyeye 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.)

*Beyan: Üzerindeki bina ve ağaçlar Hüsnu 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

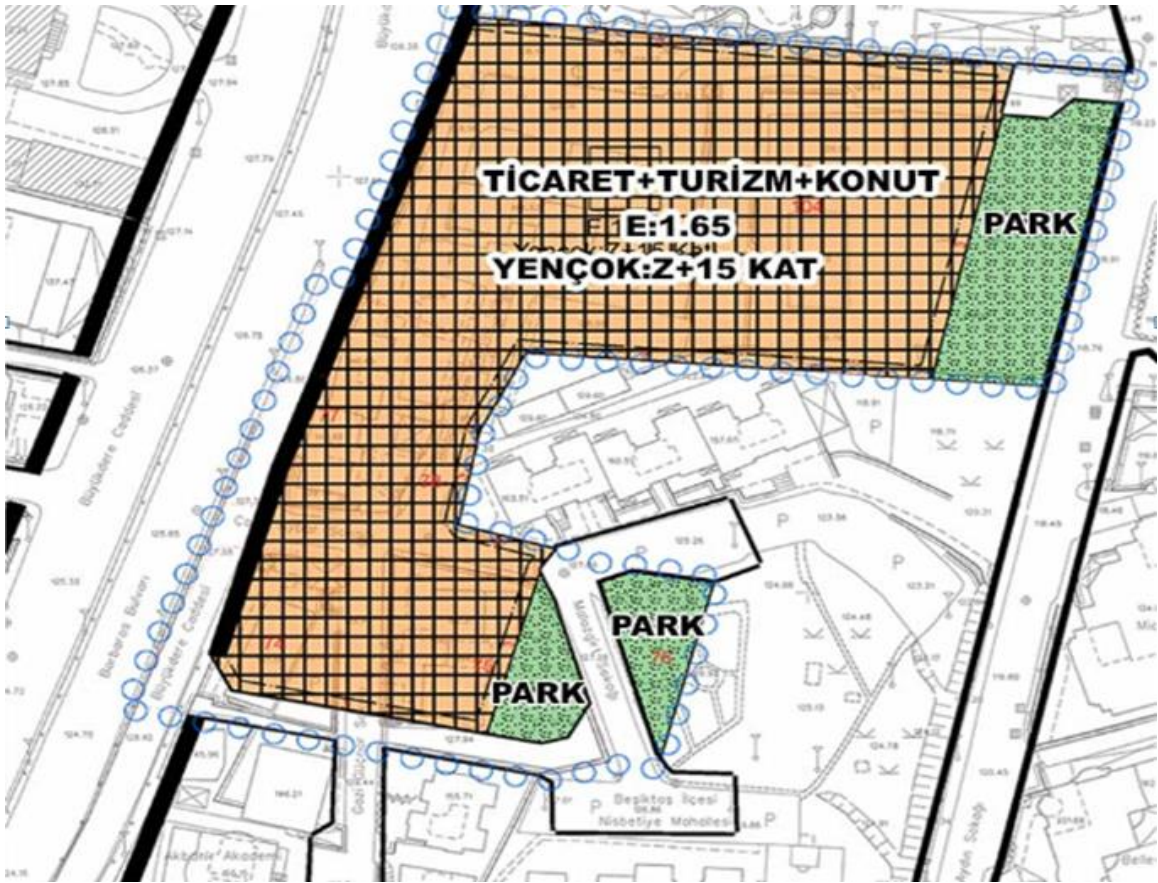
Taşınmazın 13.08.2021 tarih 11494 yevmiye numarası ile "imar uygulaması" sebebi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir. Mülkiyet bilgilerinde değişiklik bulunmamakta olup 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parsellerin tevhid edilmesi nedeni ile tevhidten sonra oluşan parsel 1799 ada 1 parsel olarak yukarıdaki tarih ve yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz Beşiktaş Belediyesi'nden alınan 06.08.2021 tarih ve E-24864664-115-5554/9511 sayılı imar durum yazısına göre 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller 01.02.2021 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Yençok: Z+15 kat Emsal: 1.65 olan ayırık nizam yapılaşma koşullarında "Turizm + Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.

13.08.2021 tarih 11494 yevmiye numarası ile 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 parsellerin tevhid edilmesi sonucu 1799 ada 1 parsel olarak değiştiği görülmüştür.



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

Değerlemeye konu taşınmaz Beşiktaş Belediyesi'nden alınan 06.08.2021 tarih ve E-24864664-115-5554/9511 sayılı imar durum yazısına göre 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 parseller 01.02.2021 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Yençok: Z+15 kat Emsal: 1.65 olan ayrık nizam yapılaşma koşullarında "Turizm + Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.

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 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, 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. Taşınmaz 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. Halihazırda parsel üzerinde muhtelif sayıda blok apartman yer almaktadır.

2.3.7 - 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

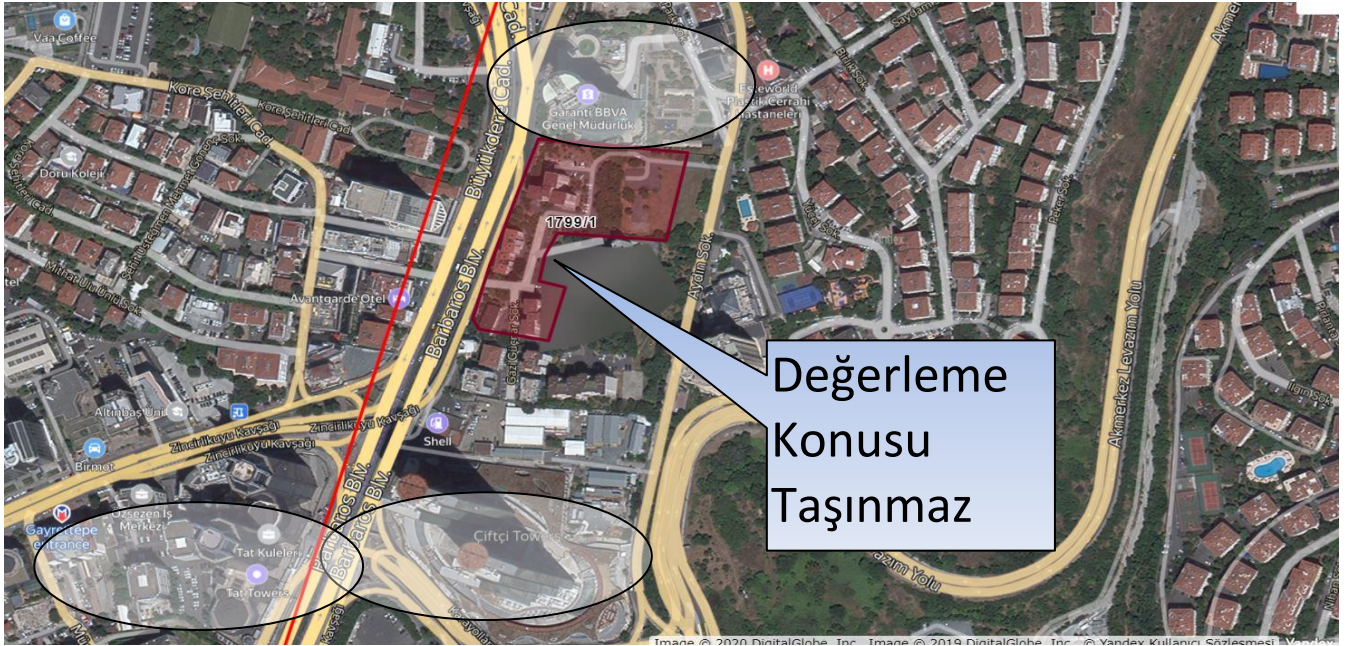
3.1 - Tanımı

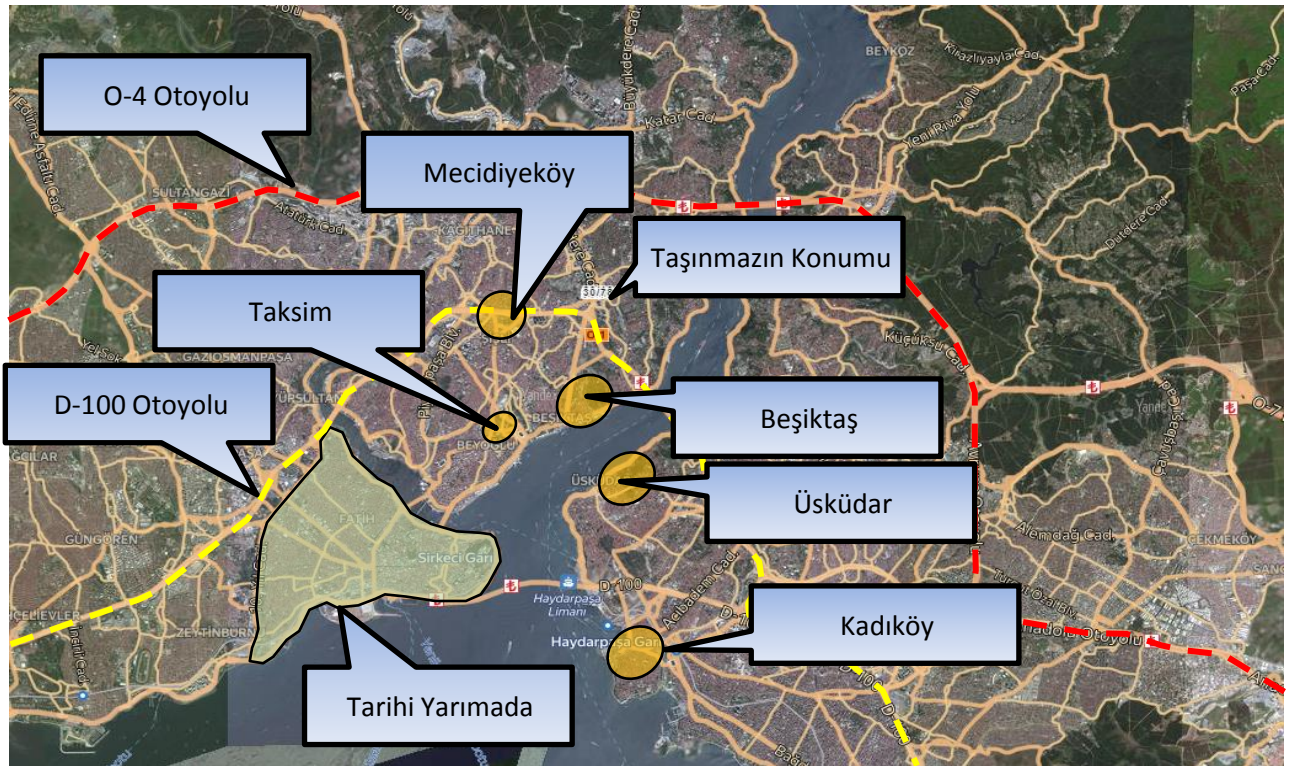
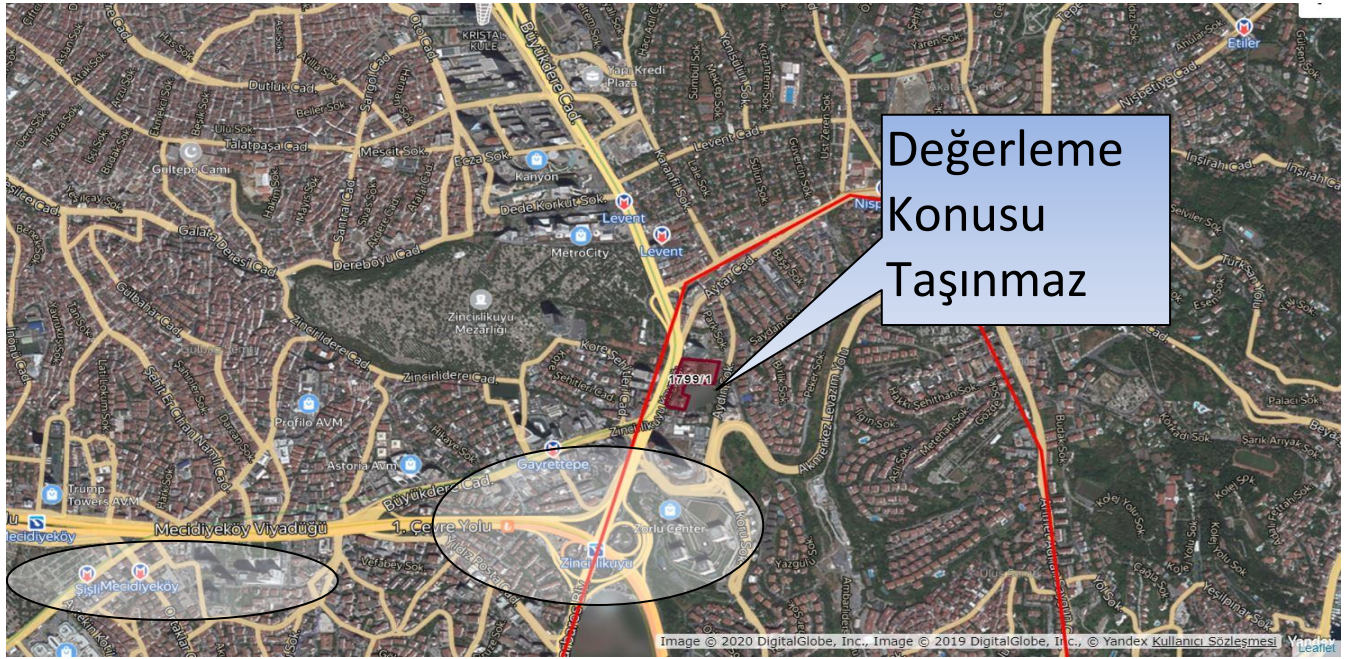
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1799 ada 1 parsel olup toplam 14.445,83 m² yüzölçümüne sahiptir. Düzgün geometrik bir biçime sahip olmayan parsel, Barbaros Bulvarı'na cepheli durumdadır. Parsel üzerinde mevcut durumda karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz şehrin oldukça merkezi ve işlek bir noktasında yer almaktadır. Parsel Barbaros Bulvarı'na cephelidir. Yakın çevresi, konut, rezidans, ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Ana cadde üzeri hemen hemen tümü ile rezidans, ofis ve ticari fonksiyonludur. Çevreyolu erişimi oldukça iyi durumdadır.

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

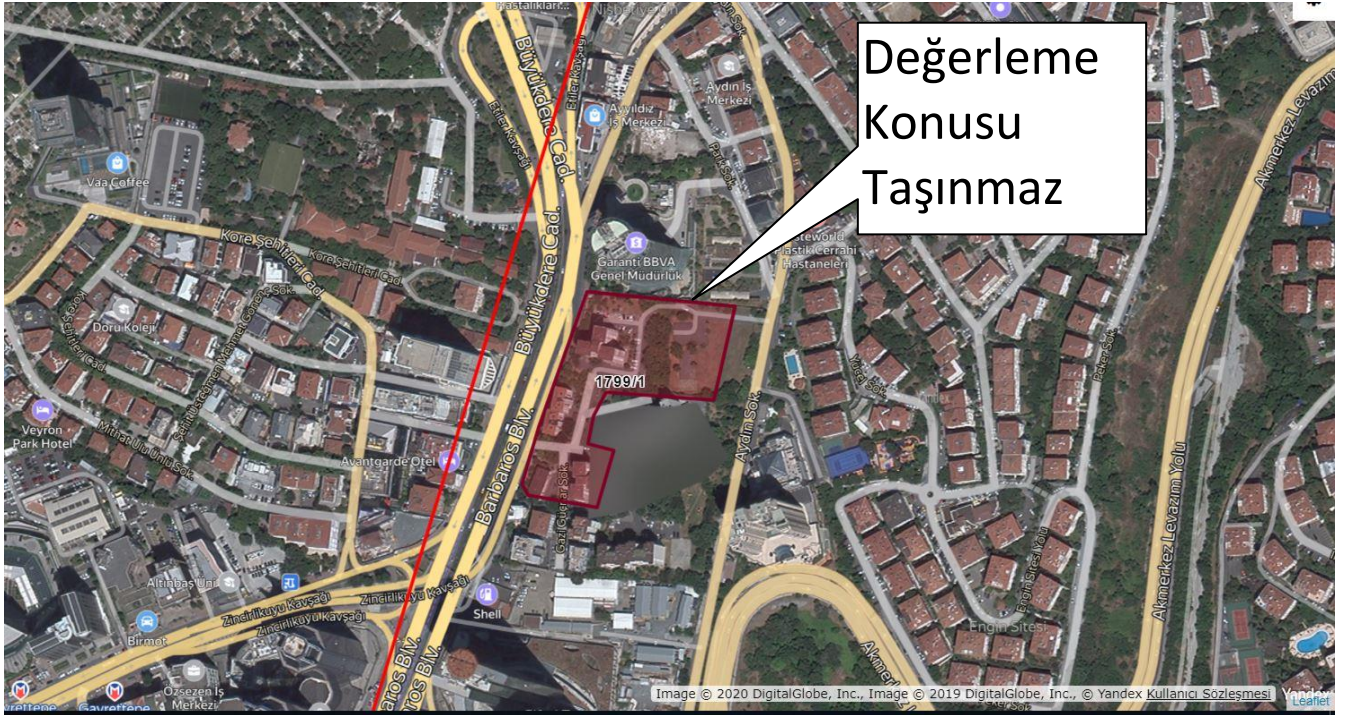
Değerleme konusu taşınmaza Beşiktaş, Gayrettepe, Sarıyer ve Ulus yönlerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişim sağlanabilmektedir. Parsel Barbaros Bulvarı'na cepheli olup metro hattı ve diğer toplu taşıma araçları erişimi oldukça rahattır. Yakın civarda yer alan Garanti Bankası Genel Müdürlük Binası, Çiftçi Towers projesi, Zorlu AVM/projesi değerlendirme konusu taşınmaza nirengi noktası olarak gösterilebilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düzgün olmayan geometrik yapıya sahiptir. Arsa nitelikli olup 14.445,83 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel Barbaros Bulvarı'na cephelidir. Parselin Barbaros Bulvarına yaklaşık 163 m. cephesi bulunmaktadır. Parsel genel itibarı ile düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel üzerinde mevcut durumda karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır.



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

Taşınmaz arsa 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 176.513 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

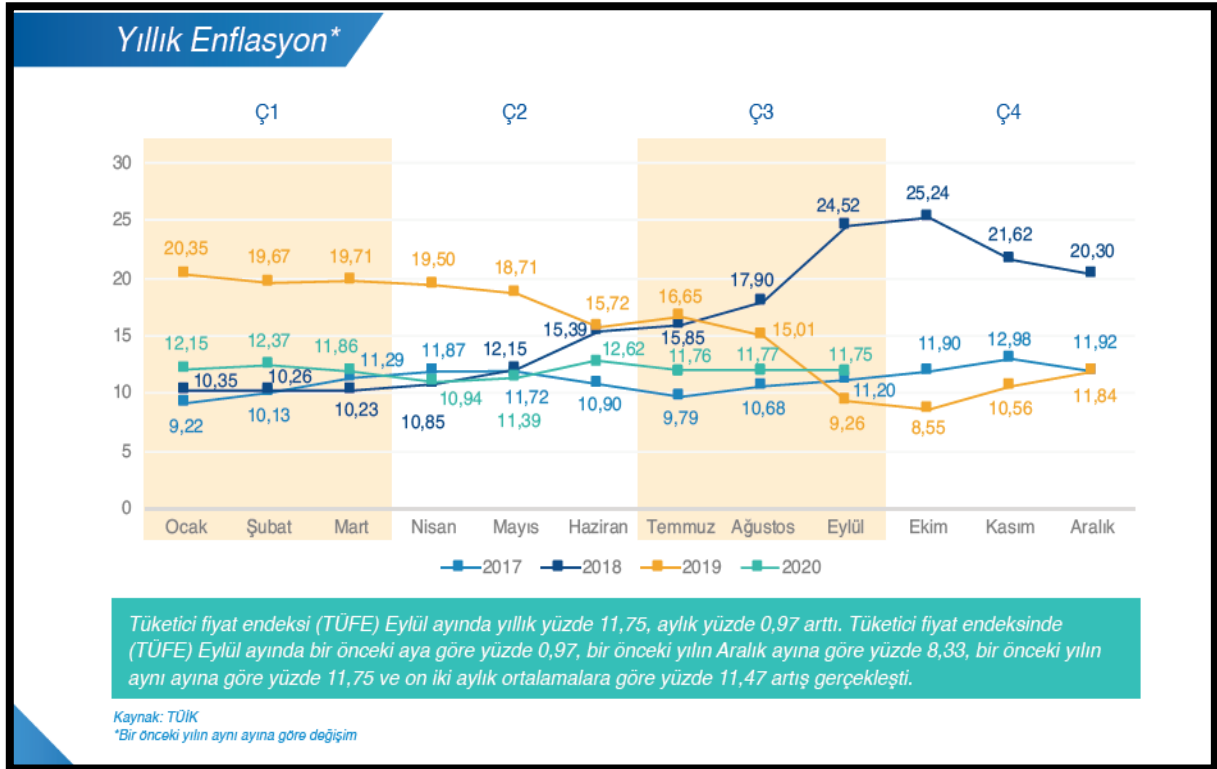
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

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 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlememizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

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 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, 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 ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Ana artere cephelidir.
- * Tek mülkiyete sahiptir.

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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Beşiktaş ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazın 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 Ulusal Emlak

Tel 0 (532) 213 64 57

Büyükdere Caddesi üzerinde 4. Levent - Maslak arasında yer alan arsa satılık durumdadır. Kaks:2.50 Ticaret alanında yer almaktadır. 1510 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilmiştir. 67.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1510 .-M ²	67.000.000 .-TL	44.371 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Erkan Grup Gayrimenkul

Tel 0533 417 63 03

Etiler yerleşimi içerisinde H:18.50 m. Konut lejantlı parsel satılık durumdadır. Prestijli bir lokasyonda bulunmaktadır. Nispetiye Caddesi'ne yakın konumda olduğu beyan edilmiştir. 84.000.000 TL bedelle satılıktır. 1500 m² yüzölçümlüdür.

SATILIK	1500 .-M ²	84.000.000 .-TL	56.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Arkheon Gayrimenkul

Tel 0532 422 55 52

Ortaköy yerleşimi içerisinde Portakal Yokuşuna yakın konumda 1216 ada 46 parsel numaralı taşınmaz satılık durumdadır. Üzerinde metruk yapı bulunmakta olup arsa olarak satılmaktadır. Tüm terkleri ve satın almalarının yapılmış olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katlı proje geliştirilebileceği bilgisi alınmıştır. Toplam kapalı inşaat alanı 580 m² olabilmektedir. 238 m² arsa için 7.750.000 TL istenmektedir.

SATILIK	238 .-M ²	7.750.000 .-TL	32.563 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Realty World Vadi Gayrimenkul

Tel 0532 622 36 72

Kağıthane merkezinde H:27.50 m. Ticaret imarlı parsel satılık durumdadır. 1.050 m² yüzölçümlü olup komple ticaret veya Ticaret + Konut uygulaması yapılabilmektedir. 42.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1050 .-M ²	42.500.000 .-TL	40.476 .-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.

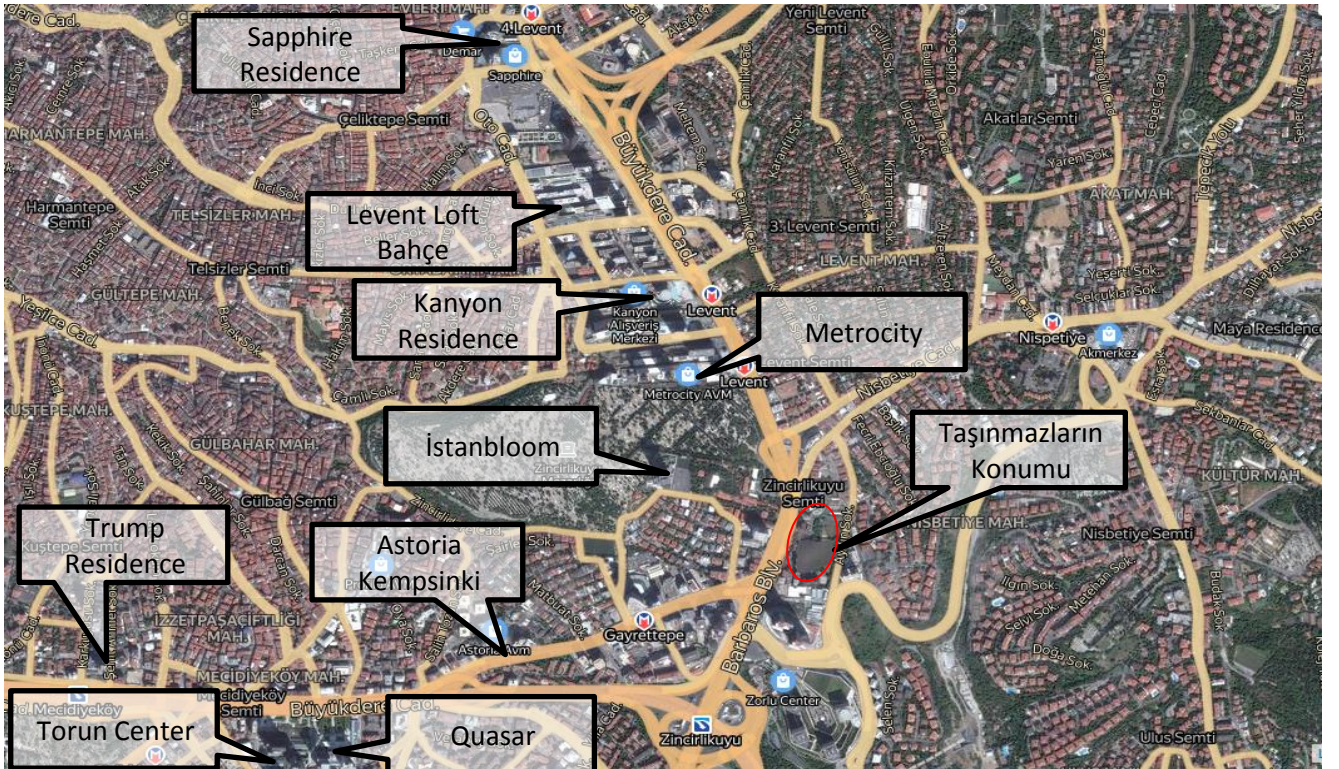
Karayolları Arazisi - Zorlu Center

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.

32 bin metrekarelik arazi 2018 yılında İBB tarafından 1 milyar 356 milyon 600 bin lira artı KDV tutarında muhammen bedel ile satışa çıkartıldı. Hasılat paylaşımı yoluyla verilecek olan arazinin yüzde 40'ında inşaat yapılmasına izin verildi. YDA Grup, Gür Yapı-Cengiz İş Ortaklığı ile Kalyon İnşaat'ın katıldığı ihaleyi 2.6 milyar lira gelir hedefi teklif eden İBB şirketlerinden KİPTAŞ kazandı. Arsa sahibi olan İBB'te taahhüt edilen rakam 1 milyar 388 milyon 520 bin lira olurken, KİPTAŞ arazide yapılacak inşaa için Astaş ile Yapı & Yapı şirketleriyle anlaşmaya vardı.

2020 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Beşiktaş Dikilitaş'ta 25 ada 77 parselde kain 5763 m² alanlı Ticaret ve Konut Alanı imarına sahip araziye açık arttırma usulü satışa çıkarmış olup, belirlenen muhammen bedeli 175.000.000 TL dir.

KONUT-OFİS PROJE EMSALLERİ



*** ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



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

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Trend Turkney Real Estate	2+1	20	211 m ²	9.000.000 TL	42.654 TL/m ²
Bosphorus Gayrimenkul 0532 460 82 24	3+1	20	220 m ²	8.750.000 TL	39.773 TL/m ²
Lux Properties 0532 408 15 61	2+1	15	195 m ²	7.000.000 TL	35.897 TL/m ²
Ortalama					37.835 TL/m ²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pozitif Danışmanlık 0539 212 78 49	Tüm kat	5	330 m ²	15.000.000 TL	45.455 TL/m ²
Opus Project 0532 414 67 73	5 bölümlü ofis	19	320 m ²	12.500.000 TL	39.063 TL/m ²
Opus Project 0532 491 83 93	3 bölümlü ofis	15	160 m ²	4.750.000 TL	29.688 TL/m ²
Ortalama					38.068 TL/m ²

*** TRUMP RESIDENCE TOWER**



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

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Home Work 0530 234 32 58	2+1	18	170	5.800.000 TL	34.118 TL/m²
Dikey Gayrimenkul 0533 018 28 97	2+1	17	254	9.500.000 TL	37.402 TL/m²
Derya Demirli 0533 348 95 16	2+1	11	188	5.500.000 TL	29.255 TL/m²
Ortalama					33.592 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)
Versatie Gayrimenkul 0544 566 75 81	4+2	24	320 m²	16.000.000 TL	50.000 TL/m²
Esin Yapı 0 532 460 82 24	3+1	21	251 m²	13.250.000 TL	52.789 TL/m²
Halis Özgen Emlak 0532 431 18 08	2+1	16	165 m²	8.500.000 TL	51.515 TL/m²
Ortalama					51.435 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)
Yurt Gayrimenkul Yatırım 0534 453 65 95	2+1	8	146	7.450.000 TL	51.027 TL/m²
Smart Proje 0 530 233 71 73	3+1	25	210	10.000.000 TL	47.619 TL/m²
Art İstanbul 0 531 385 02 01	2+1	15	110	5.000.000 TL	45.455 TL/m²
Ortalama					48.034 TL/m²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lacivert Proje 0542 624 30 62	1	1	374 m²	20.000.000 TL	53.476 TL/m²
Lacivert Proje 0 532 226 95 96	1	1	220 m²	10.000.000 TL	45.455 TL/m²
Ortalama					49.465 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/m ²)
Bosphorus Gayrimenkul 0 537 043 07 87	3+1	25	355 m ²	17.500.000 TL	49.296 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 537 043 07 87	2+1	30	180 m ²	9.250.000 TL	51.389 TL/m ²
Lacivert Proje 0542 624 30 62	3+1	32	285 m ²	19.710.000 TL	69.158 TL/m ²
Ortalama					56.614 TL/m ²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR 0 532 642 92 31	3	9	185 m ²	10.000.000 TL	54.054 TL/m ²
Aktüel Avrupa Gayrimenkul 0 532 743 13 92	2+1	11	190 m ²	9.750.000 TL	51.316 TL/m ²
Bosphorus Gayrimenkul 0 532 460 82 24	3+1	37	185 m ²	9.500.000 TL	51.351 TL/m ²
Ortalama					52.240 TL/m ²

*** KANYON RESİDENCE**



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

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mansiontr 0545 221 19 87	2+1	6	120 m ²	6.500.000 TL	54.167 TL/m ²
Mansiontr 0 532 642 92 31	1+1	4	95 m ²	4.500.000 TL	47.368 TL/m ²
Ortalama					50.768 TL/m ²

OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR 0 532 642 92 31	4+1	11	235 m ²	11.000.000 TL	46.809 TL/m ²
MansionTR 0 532 642 92 31	2+1	8	120 m ²	5.500.000 TL	45.833 TL/m ²
Sara Eskinaz Proje 0532 273 79 41	1+1	5	100 m ²	6.700.000 TL	67.000 TL/m ²
Ortalama					53.214 TL/m ²

*** 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)
Dinamik Gayrimenkul 0532 352 00 55	2+1	15	140 m ²	8.250.000 TL	58.929 TL/m ²
Residence Index 0532 683 84 67	2+1	20	350 m ²	18.500.000 TL	52.857 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2+1	8	138 m ²	7.500.000 TL	54.348 TL/m ²
Ortalama					55.378 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)
Pozitif Proje 0552 759 32 67	2+1	25	234	6.350.000 TL	27.137 TL/m ²
Gençoğlu Gayrimenkul 0552 759 00 14	8+2	30	800	48.000.000 TL	60.000 TL/m ²
Ortalama					43.568 TL/m ²

*** METROCITY**

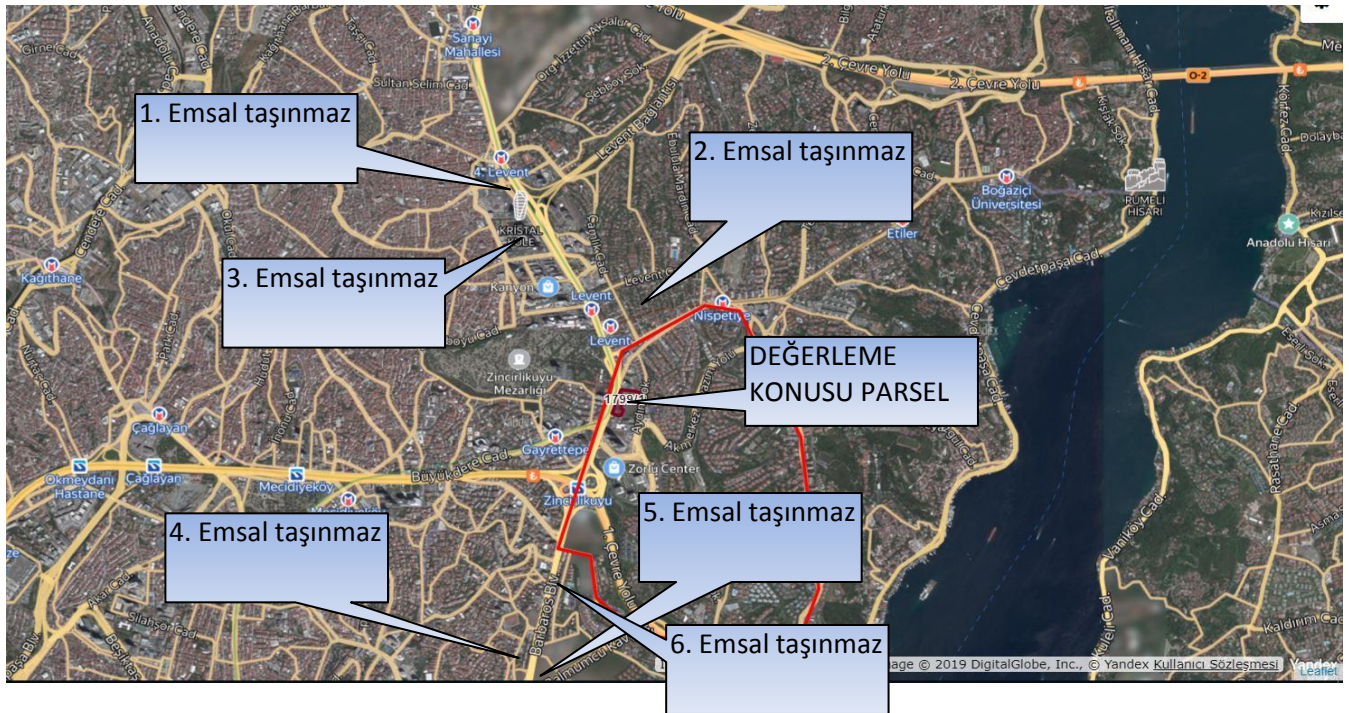


24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity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

KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Art İstanbul Bebek 0531 704 20 80	4+1	22	302	9.400.000 TL	31.126 TL/m ²
Art İstanbul Bebek 0531 704 20 80	2+1	14	176 m ²	6.500.000 TL	36.932 TL/m ²
Ortalama					34.029 TL/m ²

DÜKKAN EMSALLERİ



1 Sinerji Gayrimenkul

Tel 0 532 247 43 87

4. Levent Çarşı'da Sabancı Center'a yakın konumda zemin katta konumlu 50 m² zemin 50 m² bodrum kat kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 5.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. Eski bir apartmanın altında yer almaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	5.750.000 .-TL	57.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 GNG Gayrimenkul Levent

Tel 0532 401 39 43

1. Levent'te çarşıya çok yakın konumda yer alan Lale Sokak'ta bulunan taşınmaz 375 m² arsa içerisinde 300 m² kapalı kullanımlı villa satılık durumdadır. Ticari kullanım için yapı kayıt belgesinin alındığı ve ticari olarak kullanıldığı belirtilmiştir. Villa niteliklidir. Yapı yaşı yaklaşık 35-40 dır.

SATILIK	300 .-M ²	17.000.000 .-TL	56.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Berraklar İnşaat

Tel 0533 090 04 92

Leventte Tekfen Plazaya çok yakın konumda yer alan binada 140 m² kullanımlı 3 katlı dükkan satılık durumdadır. 13.000-15.000 TL/ay kira getirisi sağlayabileceği beyan edilmiştir. Zemin kat birim değerinin 50.000 - 60.000 TL/m² olabileceği öngörülmektedir. Konum olarak dezavantajlıdır.

SATILIK	140 .-M ²	2.395.000 .-TL	17.107 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Ceyhun Emlak

Tel 0542 260 44 66

Beşiktaş ilçe merkezinde Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan dükkan satılık durumdadır. 200 m² olarak pazarlanmaktadır. Eski bir apartmanın zemin katında yer almaktadır. 6.100.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	6.100.000 .-TL	30.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Sahibinden

Tel 0532 216 01 51

Barbaros Bulvarının alt kısmında Açı dersanesinin yanında eski İş Bankası Şubesi olarak kullanılan mülk satılık durumdadır. 280 m² kullanımlı mülk 100 m² zemin kat, 100 m² bodrum kat, 50 m² asma kat ve 30 m² ön kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Banka altyapısının bulunduğu kasa dairesinin bulunduğu beyan edilmiştir. Uzun süredir satılık olduğu bilinmektedir.

SATILIK	280 .-M ²	16.000.000 .-TL	57.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 İz Gayrimenkul

Tel 0532 731 53 83

Balmumcu'da Barbaros Bulvarı üzerinde yer alan 3 katlı dükkan satılık durumdadır. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşan gayrimenkulun daha önce banka şubesi olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. Giriş kat 120 m² bodrum katı 110 m² normal katı ise 120 m² olarak pazarlanmaktadır. 10.500.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat m² değerinin 60.000 TL/m² olabileceği öngörülmektedir.

SATILIK	350 .-M ²	10.500.000 .-TL	30.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz 1799 ada 1 parsel parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve arsa m² birim fiyatı 26.513.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

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. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 40.000 - 65.000.-TL/m² aralığında olacağı; dükkanların ortalama birim zemin kat m² değerinin 55.000 - 75.000 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)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 4
SATIŞ FİYATI		67.000.000	84.000.000	42.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	14.445,83 m ²	1.510	1.500	1.050
BİRİM M ² DEĞERİ		44.371	56.000	40.476
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,65	E: 2.50	Hmax:18.50	Hmax:27.50m
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Z+ 15 KAT	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	TİCTK	Konut	Ticaret+Konut	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-14%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-24%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	31.821	28.841	42.336	24.286

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI	BİRİM M ² DEĞERİ	TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ
1799/1	14.455,83m ²	31.821 TL/m ²	460.000.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-5
SATIŞ FİYATI		5.750.000	17.000.000	16.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	100	300	280
BİRİM M ² DEĞERİ		57.500	56.667	57.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
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		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER		Proje Marka Değeri	Proje Marka Değeri	Proje Marka Değeri
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	15%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	63.620	60.088	65.110	65.657

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Trump Tower	Astoria	Kanyon Rezidence
SATIŞ FİYATI		9.500.000	9.000.000	4.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	254	211	95
BİRİM M ² DEĞERİ		37.402	42.654	47.368
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
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		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	-5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE YAŞI	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	44.670	44.695	49.052	40.263

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 son 1 yıl için 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık ortalama %17,00 civarında olduğu kabul edilmiştir.

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 % 2,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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 % 19,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin 01.02.2021 tarihli tasdikli uygulama imar planı verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. 14.445,83 m² yüzölçümlü net parsel üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı olan 1,65 emsal ile toplam emsal inşaat alanı 23.835,62 m²'dir. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam 30.986,31 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)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
1799	1	TİCKT	14.445,83	1,65	23.835,62	7.150,69	30.986,31	26.338,36	4.647,95
Toplam			14.445,83		23.835,62	7.150,69	30.986,31	26.338,36	4.647,95

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, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 19,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 44.670.-TL/M² 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 %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 63.620.-TL/M² 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 %20 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 %19,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 1799 ada 1 parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.844.911.191.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 1.249.082.266-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	1.844.911.191
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	1.249.082.266

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 45 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 ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	1.249.082.266	.-TL
Hasılat Payı Oranı	45%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	562.087.020	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	477.773.967	.-TL
Bugünkü Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	477.774.000	.-TL
Toplam Arsa Alanı	14.445,83	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	33.073	.- TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU

ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI	BİRİM M ² DEĞERİ	TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ
1799/1	14.455,83	31.821,00	477.774.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
1 Adet Parselin Toplam Değeri	460.000.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
1 Adet Parselin Toplam Değeri	477.774.000 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 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 ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

29.04.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. İle Pasifik Grup Gayrimenkul Yat. A.Ş.&Pasifik Gayr.Yat.İnş.A.Ş.İş Ortaklığı arasında İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır.

Yüklenici Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 2.650.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %45 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 1.192.500.000.-TL + KDV 'nı bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

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 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

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

11.10.2019 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. İle 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 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 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" 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 1 adet parselin ;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

460.000.000,00 .-TL

(Dört Yüz Altmış Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

542.800.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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