

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI
KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
(İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE
MAHALLESİ 3 ADET PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	EML-1910038
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	TEŞVİKİYE MAHALLESİ HAKKI YETEN CADDESİ 405 ADA 111 VE 112 PARSELLER, BÜYÜK ÇİFTLİK SOKAK 405 ADA 110 PARSEL ŞİŞLİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	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**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İNA Tablosu
- Ek 3** - Pazar Yöntemine Göre 3 Adet Parselin Değer Tabloları
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 6** - Tapu Belgeleri
- Ek 7** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 8** - 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 creti; 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, mlk 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 3 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 parselde kain taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910038 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ŞİŞLİ TEŞVİKİYE ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ TEŞVİKİYE MAHALLESİ 405 ADA 110, 111 VE 112 PARSELLER TOPLAM TAPU ALANI: 13.725,87 M ² 111VE 112 PARSEL NİTELİKLERİ: ARSA 110 PARSEL: KARGİR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI
İMAR DURUMU	405 ADA 110 VE 111 PARSELLER: TİCARET + KONUT ALANI, Y(ençok)= 10 KAT, 405 ADA 112 PARSEL: TİCARET ALANI, KAKS: 1,50, Y (ençok): 5 KAT
MEVCUT KULLANIM	110 VE 111 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT DURUMDA RİSKLİ YAPILAR BULUNMAKTA OLUP, 112 PARSEL ÜZERİNDE MEVCUTTA PREFABRİK YAPI BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
3 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	462.326.020,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

405 ADA 110 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ŞİŞLİ
Bucağı	:
Mahallesi	: TEŞVİKİYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: TEŞVİKİYE
Pafta No	:
Ada No	: 405
Parsel No	: 110
Alanı	: 8.714 m ²
Vasfı	: KARGİR İKİ ADET ÖZEL OKUL VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 15841
Cilt No	: 26
Sayfa No	: 2491
Tapu Tarihi	: 10.10.2018

405 ADA 111 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TEŞVİKİYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	TEŞVİKİYE
Pafta No	:	
Ada No	:	405
Parsel No	:	111
Alanı	:	3.923,29 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	:	15841
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2492
Tapu Tarihi	:	10.10.2018

405 ADA 112 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TEŞVİKİYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	TEŞVİKİYE
Pafta No	:	
Ada No	:	405
Parsel No	:	112
Alanı	:	1.088,39 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	:	15841
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2493
Tapu Tarihi	:	10.10.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 09.10.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

405 ada 110, 111 ve 112 parseller üzerinde beyanlar hanesinde;

- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19855)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20171)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (01/12/2017 - 20172)

405 ada 112 parsel üzerinde ek olarak beyanlar hanesinde;

- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (28/11/2017 - 19862)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (27/11/2017 - 19841)
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (27/11/2017 - 19851)

Taşınmazlar üzerindeki takyidatlar parsel üzerindeki yapıların riskli yapı olarak ilan edildiğine ve yıkılacağına dair beyanlar olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Şişli Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlar 05.05.1994 tarih 2076 yevmiye ile Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi işlemi ile Marmara Üniversitesi adına kayıtlı iken 21.06.2017 tarih 11124 yevmiye ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işlemi ile mülkiyetleri T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir. 10.10.2018 tarih 15841 yevmiye ile imar uygulaması nedeni ile tapuya tescil edilmişlerdir. Taşınmazların mülkiyeti TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 20.06.2016 tarihli satış protokolü ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçmiş olup, tapu devri değerlendirme günü itibariyle yapılmamıştır. İlgili protokol ekte sunulmuştur.

- Parsellerin uygulama öncesi parsel bilgileri şu şekildedir.
- 405 ada 14 parsel Bahçeli Kargir Ev niteliğinde olup 17.466 m²'dir.
 - 405 ada 9 parsel Bahçe niteliğinde olup 3.485,90 m²'dir.
 - 405 ada 102 parsel Bahçeli Kargir İki Özel Okul niteliğinde olup, 3.517 m²'dir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmazların 16.02.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şişli Teşvikiye Mahallesi Tarihi Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile Komşuluğunda Bulunan 405 Ada 9, 102 Parseller ile 14 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	TAKS	KAKS	Y(ençok)
405	110	TİCARET+KONUT	8.714,19	0,60	1,15	10 Kat
405	111	TİCARET+KONUT	3.923,29	0,60	1,15	10 Kat
405	112	TİCARET	1.088,39	0,60	1,50	5 Kat
Toplam			13.725,87			

PLAN NOTLARI:

TİCARET+KONUT ALANLARI

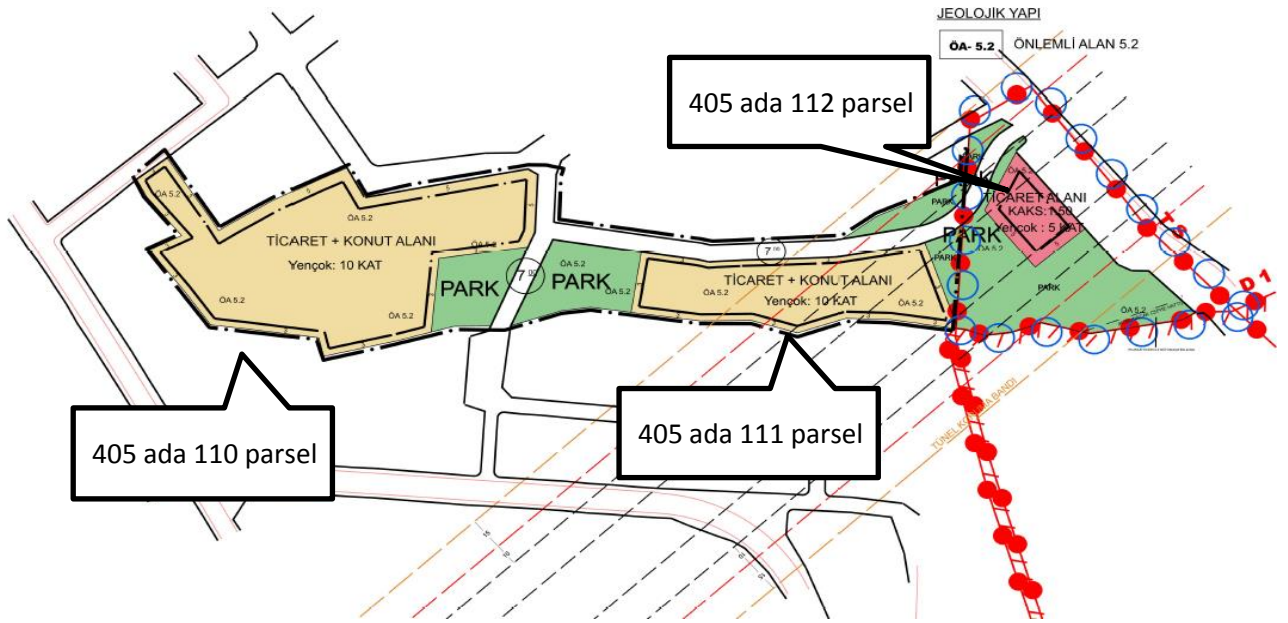
1. Ticaret+konut alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarını aşmamak kaydı ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabileceği gibi, ayrı bloklar şeklinde de projelendirilebilir.
2. Ticaret+konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının maks. %10'unu aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir.
3. Ticaret+konut alanında toplam emsal inşaat alanı; 405 ada 9, 14 ve 102 parsellerde ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, **bu parsellerin brüt alanları toplamından ticaret fonksiyon alanı düşüldükten sonra KAKS: 1,15 değeri üzerinden hesap edilecektir.** Bulunan emsale esas inşaat alanı imar uygulaması ile oluşacak ticaret+konut alanlarına alan büyüklükleri oranında daptulacak olup, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsel emsal alanı transferi yapılabilir. Bu durum iskan aşamasında ilçe belediyesi tarafından transfer işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilmek suretiyle işlenir.
4. Ticaret+konut alanları: Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
5. Ticaret+konut alanlarında maks. TAKS: 0,60'dır.

TİCARET ALANLARI

1. Ticaret alanlarında maks. TAKS: 0,60'dır.
2. Ticaret alanlarında KAKS: 1,50, Yençok: 5 kat yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

PARK ALANLARI

1. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır.
2. Bu alanlarda ilgili koruma kurulunun uygun görüşünün alınması kaydıyla çevreyle uyumlu, topoğrafyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğinin kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
3. Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 m.'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilmiş parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir. (Sit alanı dışında)
4. Park alanlarında meydan düzenlemesi yapılabilir. (Sit alanı dışında)



2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlardan 405 ada 110 parsel iki adet özel okul ve arsası, 405 ada 111 ve 112 parseller ise arsa niteliğindedir. Parseller üzerinde, eskiden Marmara Üniversitesi olarak kullanılan ve mevcutta riskli yapı beyanının bulunduğu yapılar bulunmaktadır. Tapu kayıtlarına parseller üzerindeki yapılar için "6306 Sayılı Kanuna göre riskli yapıdır" şerhi konulmuştur. Emlak Konut ile Eltes İnşaat Tesisat San.ve Tic. A.Ş. ve Istlife Yapı San.ve Tic. A.Ş. iş ortaklığı arasında 18.10.2016 tarih 13053 yevmiye ile imzalanan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden mevcut yapıların yıkılarak yerine yeni proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Mevcut yapıların eski maliklere ait olması ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bu yapılardan herhangi bir tasarrufu bulunmaması, yapıların riskli yapı olarak ilan edilmiş olması nedenleri ile değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlardan 405 ada 110 parsel iki adet özel okul ve arsası, 405 ada 111 ve 112 parseller ise arsa niteliğindedir. Parseller üzerinde, eskiden Marmara Üniversitesi olarak kullanılan ve mevcutta riskli yapı beyanının bulunduğu yapılar bulunmaktadır. Tapu kayıtlarına parseller üzerindeki yapılar için "6306 Sayılı Kanuna göre riskli yapıdır" şerhi konulmuştur. Emlak Konut ile Eltes İnşaat Tesisat San.ve Tic. A.Ş. ve Istlife Yapı San.ve Tic. A.Ş. iş ortaklığı arasında 18.10.2016 tarih 13053 yevmiye ile imzalanan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden mevcut yapıların yıkılarak yerine yeni proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Mevcut yapıların eski maliklere ait olması ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bu yapılardan herhangi bir tasarrufu bulunmaması, yapıların riskli yapı olarak ilan edilmiş olması nedenleri değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

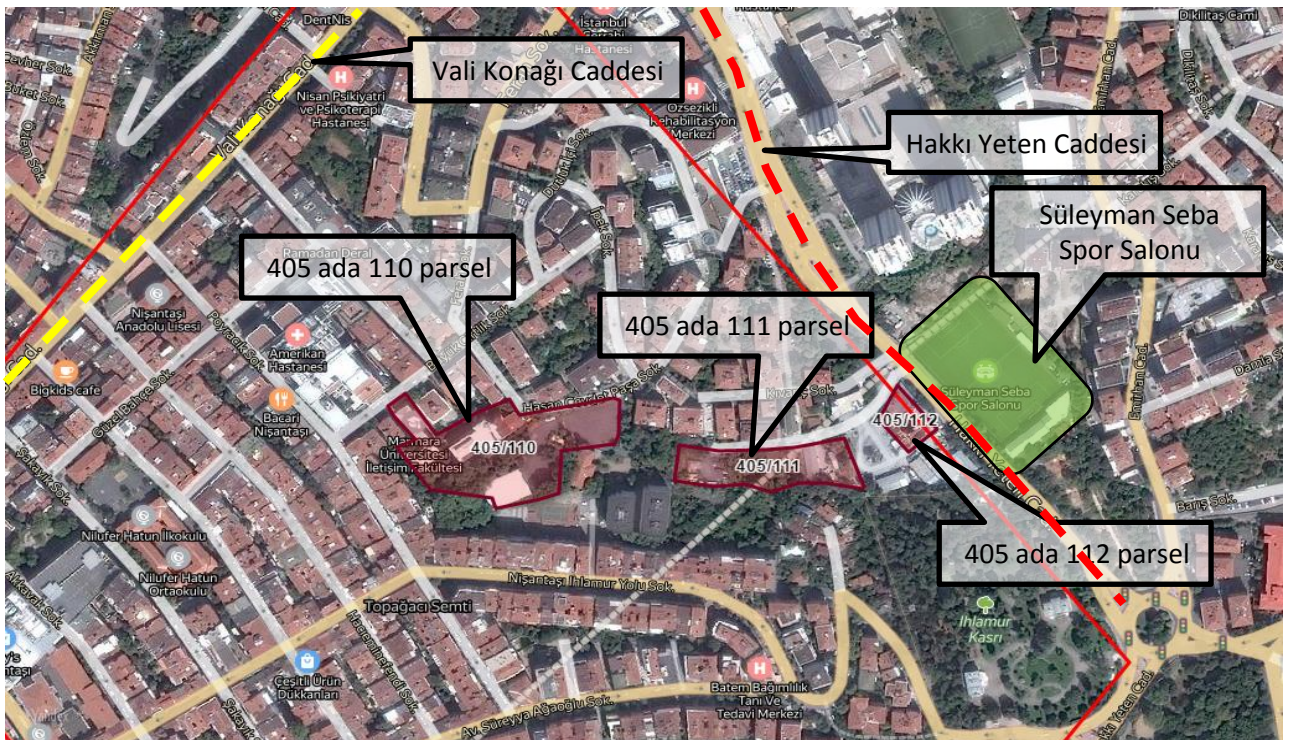
3.1 - Tanımı

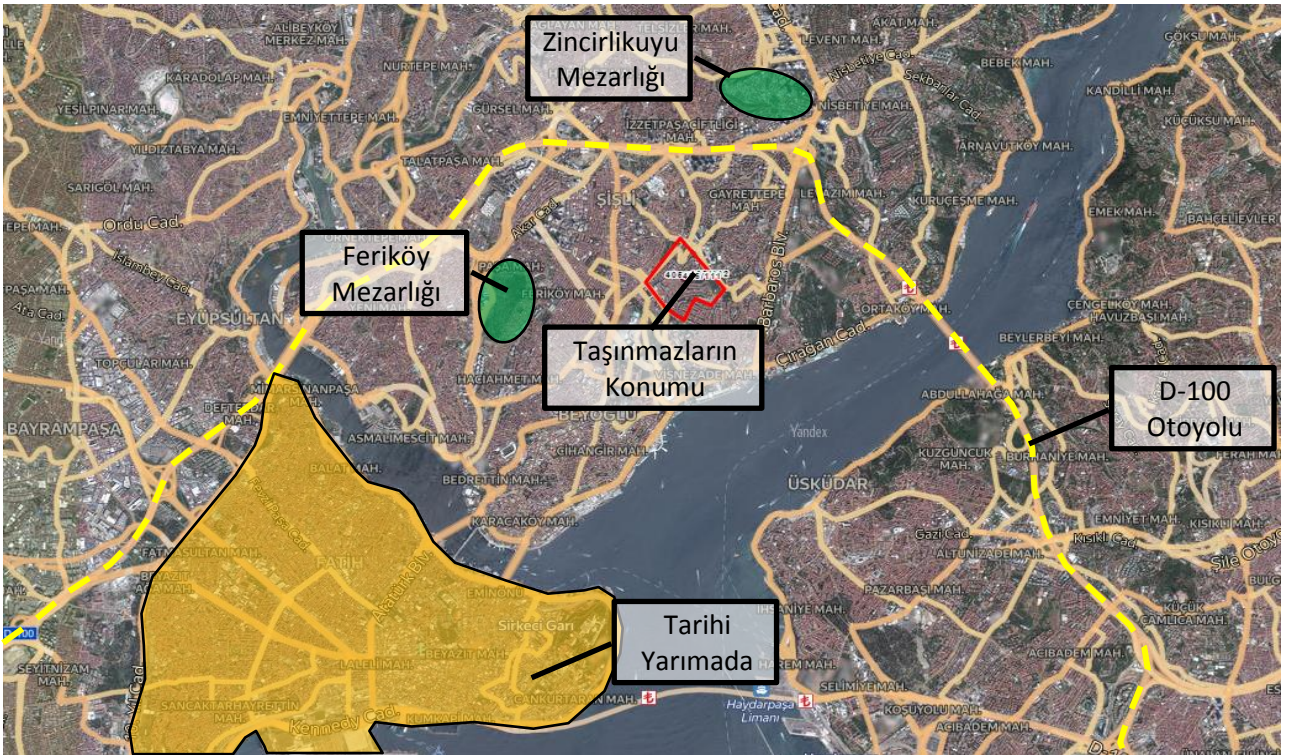
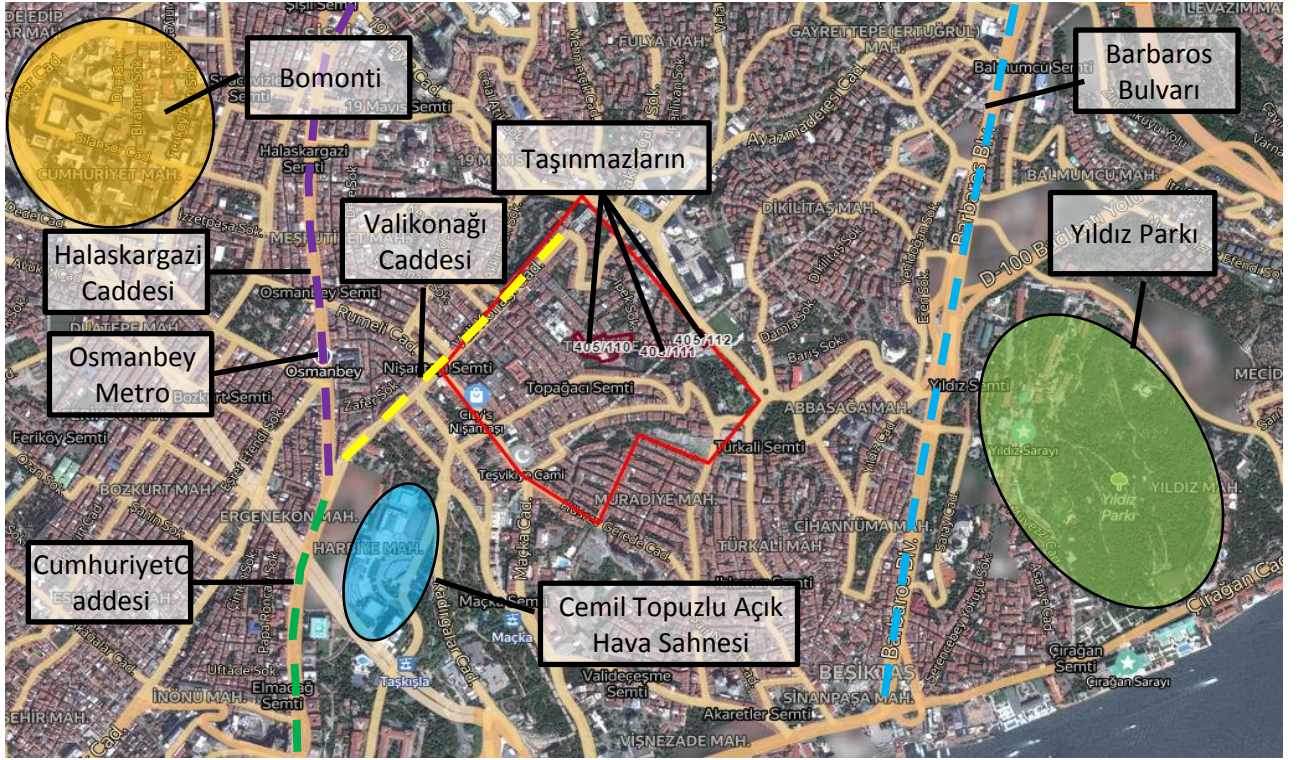
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 405 ada 110, 111 ve 112 parseller olup toplam 13.725,87 m² yüzölçümüne sahiptir. Amorf biçindeki 405 ada 110 parsel 8.714,19 m² yüzölçümüne sahip olup Büyük Çiftlik Sokak ile Hasan Cevdet Paşa Sokak'a cephelidir. Amorf biçindeki 405 ada 111 parsel 3.923,29 m² yüzölçümüne sahip olup Hakkı Yeten Caddesi üzerinden sağlanan ara sokak ile erişilebilmektedir. Yamuk biçimindeki 405 ada 112 parsel 1.088,39 m² yüzölçümüne sahip olup, Hakkı Yeten Caddesi ile imar yoluna cephelidir. Önceden Marmara Üniversitesi İletişim Fakültesi olarak kullanılan yapıların yer aldığı 405 ada 110 ve 111 parseller eğimli bir yapıya sahiptir. Üzerinde prefabrik yapılar ve iş makineleri yer almakta olup, bir kısmının metal plaka ile çevrili olduğu 112 parsel eğimsiz bir yapıya sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Şişli İlçesi Teşvikiye Mahallesi'nde yer almakta olup, 405 ada 112 parsel ana ulaşım aksı olan Hakkı Yeten Caddesi'ne; 405 ada 110 parsel ise zemin katlarında ticari, üst katlarda konut ve ofis kullanımının yoğunlaştığı Büyük Çiftlik Sokak'a cephelidir. 405 ada 111 parsel, Hakkı Yeten Caddesi üzerinden sağlanan ara sokağa cephelidir.

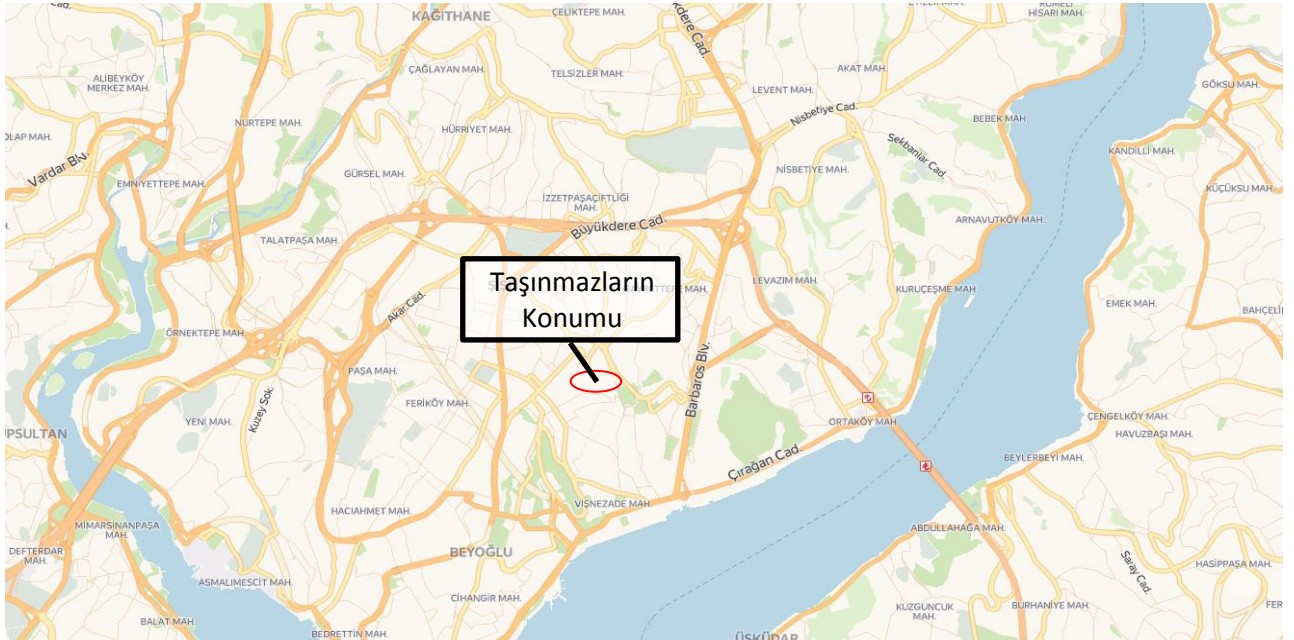
Taşınmazların yakın çevresinde Amerikan Hastanesi, Nişantaşı Anadolu Lisesi, Nian Psikiyatri ve Psikoterapi Hastanesi, Süleyman Seba Spor Salonu, Acıbadem Fulya Hastanesi, İhlamur Kasrı, Beşiktaş Evlendirme Dairesi, Teşvikiye Camii, City's Nişantaşı ve Nilüfer Hatun İlkokulu bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar merkezi konumda yer almakta olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım Valikonağı Caddesi ve Hakkı Yeten Caddeleri üzerinden geçen otobüsler ile ya da Osmanbey Metro aracılığıyla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmazlara ulaşım D-100 Otoyolu üzerinden sırasıyla Barbaros Bulvarı, Yıldız Kavşağı, Cedidiye Sokak, Üzenği Sokak, Fulya Deresi Sokak, Fulya Deresi Sokak, Muradiye Bostanı Caddesi, İhlamur Yolu Sokak, Hacı Emin Efendi Sokak ve Büyük Çiftlik Sokak aracılığıyla; Büyükdere Caddesi üzerinden ise sırasıyla Halaskargazi Caddesi, Etfal Hastanesi Sokağı, Dere Sokak, Matbaacı Osmanbey Sokak, Hacı Mansur Sokak, Vali Konağı Caddesi, Poyracık Sokak ve Büyükçiftlik Sokak aracılığıyla sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi'nde konumlu 405 ada 110, 111 ve 112 parsellerdir. Büyükçiftlik Sokak'tan girişi sağlanan ve aynı zamanda Hasan Cevdet Paşa Sokak'a cepheli 405 ada 110 parsel üzerinde önceden Marmara Üniversitesi İletişim Fakültesi olarak kullanılan binalar yer almaktadır. Hakkı Yeten Caddesi üzerinden ara sokak aracılığıyla erişim sağlanan 405 ada 111 parsel üzerinde yine önceden Marmara Üniversitesi İletişim Fakültesi olarak kullanılan yapılar yer almaktadır. 405 ada 112 parsel üzerinde prefabrik yapılar ve iş makineleri yer almakta olup, parselin bir kısmı metal plaka ile çevrilidir. Konu parseller amorf şeklinde olup, 405 ada 110 ve 111 parseller eğimli bir yapıya sahiptir.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli ilçesi, İstanbul gibi insanlık tarihinin en eski yerleşim yerlerinden birisinin ilçesi olarak nispeten yeni bir yerleşim yeri sayılabilir. Şehrin bu bölgesi 19. Yüzyılın ortalarından sonra yerleşime açıldığı, Nişantaşı, Teşvikiye mahallelerinin iskanı Abdülmecit döneminde teşvik edildiği bilinmektedir. Şehrin bu bölümünün yapılanmasında 1870'te Beyoğlu'nda çıkan büyük Yangınla, tanzimat la birlikte yabancıların mülk edinmeleridir. Yerleşiminin Şişli'ye doğru yayılması 1881 den itibaren özellikle atlı Tramvayın Taksimden, Pangaltı' ya hatta Şişliye kadar uzanmasıyla hızlanmıştır. 1913 'te elektrikli tramvay işlemeye başlamış; Şişli, Beyoğlu'ndan sonra elektrik ve havagazı alabilen ikinci semt olmuştur. 19. yüzyılın son yıllarında ise Şişli artık hem etkili yabancıların , zengin azınlıkların ve Batıcı yaşam biçimini benimseyen ve özenen Osmanlı sakinlerinin, çağdaş yaşam olanaklarını kullanarak yaşam süren varlıklı insanların bölgesi olmuştur.

Bu arada 1895'te Okmeydanı'na doğru Darülaceze 1898'de geçirdiği hastalık nedeniyle ölen Abdülhamit'in kızı Hatice Sultan adına yaptırılan Etfal hastanesi gibi yapıları da görmekteyiz. Tramvayla birlikte gelen ulaşım kolaylığı, Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması ilk apartmanların belirmesi 1910-1919 dönemidir. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gidene kadar (Aralık 1918'den Mayıs 1919) kaldığı ev döneminde yapıları hakkında bir fikir vermektedir. Cumhuriyet döneminde de Şişli şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur. Özellikle Etfal hastanesi çevresinde yapılaşma giderek yoğunlaşmış 1920 sonrası Halaskargazi Caddesine paralel giden Abide-i hürriyet caddesinin batısından yer alan Bomonti bira fabrikası bahçesinin bulunduğu sirtlara doğru hızlı bir yapılaşma oluşmuştur.

1930-1940 döneminde başta Halaskargazi ve Abide-i hürriyet caddelerinin iki yanında ve çevresinde çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanlarının bitişik nizamda kurulduğunu görüyoruz. 1950'den sonra İstanbul' a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından Şişli' de payını aldı ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondu mahalleleri olmuştur. 1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuş tepe, Çeliklepe adlarıyla yeni gecekondu bölgeleri hızla eklendi.

Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osman bey ve Şişli semtlerinde canlı alışveriş merkezleri oluştu. Daha önceleri sadece apartmanların alt katındaki dükkanlar, sonraları değişime uğrayarak binaları tamamında her katta değişik reyonların bulunduğu büyük mağazalara dönüştü. Haskargazi, Rumeli ve Vali konağı caddeleri 1982' ler de İstanbul'un ve belki de ülkenin en gözde alışveriş merkeziydi. 1982 sonrası yeni imar planları ile özellikle bu kuzey bölümü hızlı bir değişime uğramaktadır. Maslak mahallesi son yıllarda bankalar ve büyük şirketlerin iş merkezi haline dönüşmekte, Büyükdere caddesi, İstinye kavşağı gökdelenlerin, beş yıldızlı otellerin yükseldiği bir bölge haline gelmektedir. İşli ilçesi tarihsel değerler açısından yerleşim süreci içinde orantılı olarak öneli değerler taşır. Eski nüfus içinde yer alan Müslüman olmayan kesimle Levantenler Şişlide pek çok yapı inşa etmişlerdir. Bazıları günümüzde de kullanılan kiliseler, okullar, hastaneler ve bakım evleri bunların bir bölümüdür.

Maçka silahhanesi, Mekteb-i harbiye binası, Nişantaşı' ndaki Meşrutiyet camii, Teşvikiye camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarındandır. Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Şişli camii de bunlara eklenebilir.

İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar kongre salonu, Cemal reşit rey konser salonu, Açık hava tiyatrosu, Şehir tiyatroları harbiye sahnesi, Askeri müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri şişli ilçesi içinde yer almaktadır. Şehrin üç Büyük stadyumundan Ali Sami Yen stadı da ilçe sınırları içersindedir.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hata Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır.



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, alışveriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş 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 Mütakabiliyet 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 İnşaat 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 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi, Şişli 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.
- * İmarlı parseller olmaları sebebiyle nitelikli proje yapılması mümkündür.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Parseller üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapılar yer almaktadır.

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

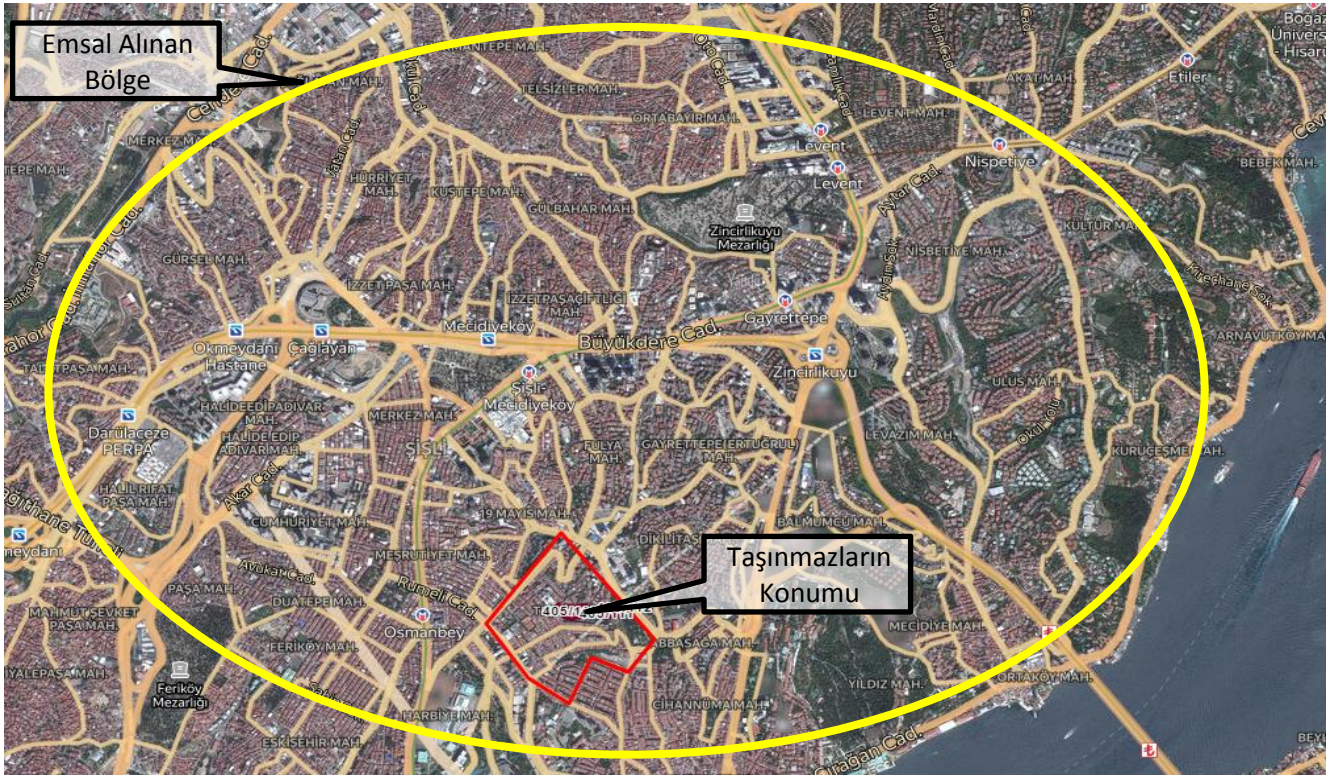
İstanbul ili Şişli ilçesinde yer alan 3 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- 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 Medya Gayrimenkul

Tel 0 533 931 54 21

Ortaköy'de 1.224 m² yüzölçümüne sahip ticaret imarlı arsa için 25.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Arsanın yapılaşma şartları hakkında bilgi alınamamış olup, 3.500 m² alanlı plaza yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1224 .-M ²	25.000.000 .-TL	20.425 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Ak Gayrimenkul Danışmanlık ve Pazarlama

Tel 0 532 294 07 06

Levent Mahallesi'nde 800 m² yüzölçümlü emsal: 3,00 imarlı ticaret+konut yapılaşma şartlarına sahip arsa için 120.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	800 .-M ²	120.000.000 .-TL	150.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

3 Remax Time

Tel 0 535 882 70 50

Levent'te 400 m² yüzölçümlü 3 kat villa imarlı arsa için 6.900.000 TL satış bedeli istenmektedir. Parsel üzerinde mevcutta 200 m² kullanım alanlı villa olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400 .-M ²	6.900.000 .-TL	17.250 .-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	120.000.000 .-TL	25.295 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Erkan Group Real Estate

Tel 0 533 417 63 03

Balmumcu'da 1.060 m² yüzölçümlü hmax: 24,50 metre konut imarlı arsa için 12.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	1060 .-M ²	12.000.000 .-TL	11.321 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 A-Z Emlak

Tel 0 532 204 41 46

Dikilitaş'ta 375,64 m² yüzölçümlü konut imarlı hmax: 15,50 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa için 4.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	375,64 .-M ²	4.900.000 .-TL	13.044 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	----------------------------

7 Remax Karun

Tel 0 553 277 46 11

Şişli Merkez Mahallesi'nde 420 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan h:18,50 bitişik nizam ticaret imarlı arsa için 23.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	420 .-M ²	23.000.000 .-TL	54.762 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8 İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden Satılık

Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde konumlu 5.763,63 m² yüzölçümlü ticaret+konut alanında yer almakta olan 25 ada 77 parsel için 144.205.000 TL muhammen bedeli takdir edilmiş olup, 23 Ekim 2019 tarihinde satışı yapılacaktır.

SATILIK	5.763,63 .-M ²	144.205.000 .-TL	25.020 .-TL/M ²
----------------	---------------------------	------------------	----------------------------

Medyadan Emsaller

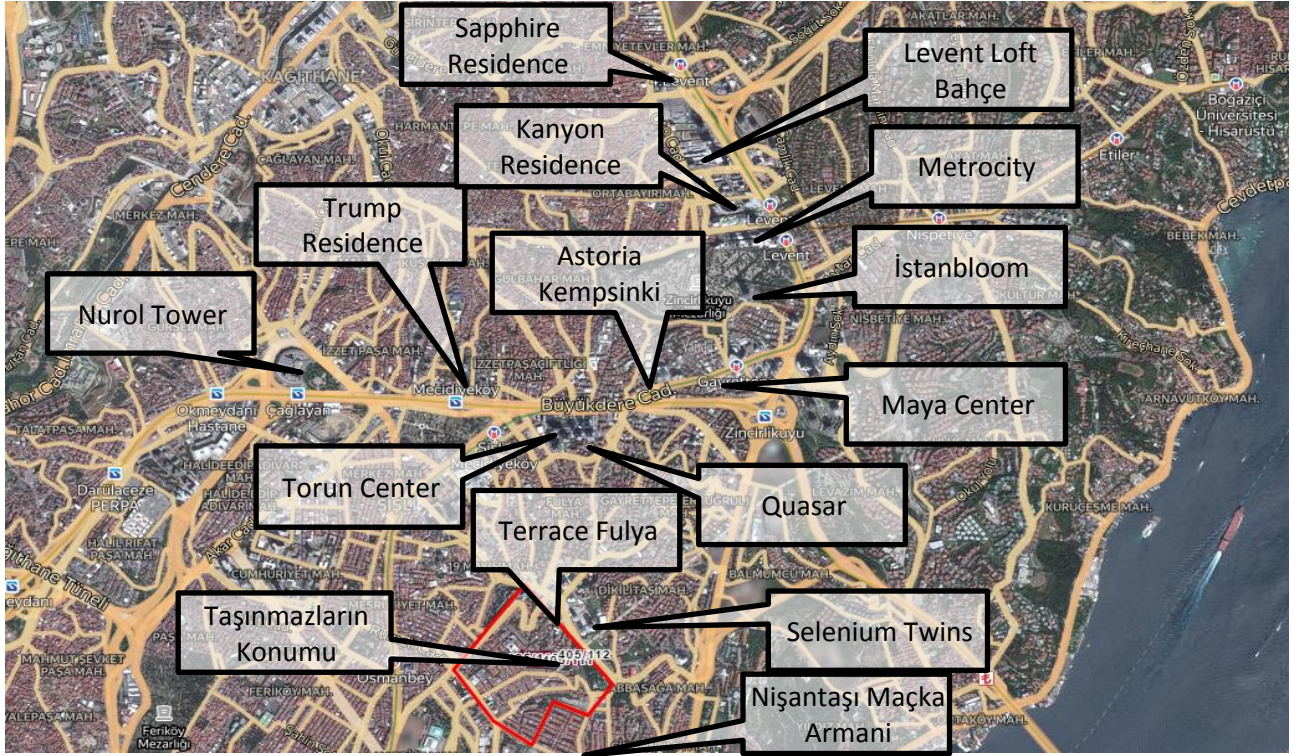
Emlak Konut Beşiktaş Arsası

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

Karayolları Arazisi - Zorlu Center

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

KONUT - OFİS PROJE EMSALLERİ



* 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

*** 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Home Work 0 532 718 47 26	4 bölüm	20	220 m ²	4.000.000 TL	18.182 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0 532 453 49 21	5 bölüm	22	320 m ²	6.500.000 TL	20.313 TL/m ²
Emart Gayrimenkul 0 533 920 19 72	3 bölüm	15	200 m ²	3.950.000 TL	19.750 TL/m ²
Ortalama					20.031 TL/m ²

*** NİŞANTAŞI MAÇKA ARMANI**



12 ve 14 katlı 3 blokta 170 konuttan meydana gelen Maçka Residences projesinin iç dizaynını Armani/Casa tarafından yapılmıştır. 10 farklı tipte konutun bulunduğu Maçka Residences projesi 45 milyon dolarlık bir arsa üzerine inşa edilmiştir. 275 milyon dolar yatırım değerine sahip olan Maçka Residence'in 3 bin metrekarelik sosyal tesisi bulunmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pozitif Gayrimenkul 0 532 407 19 15	2+1	7	215 m²	10.500.000 TL	48.837 TL/m ²
Vizyon Investment 0 532 315 59 83	1+1	3	135 m²	4.350.000 TL	32.222 TL/m ²
Lux Properties 0 212 345 01 92	1+1	2	141 m²	4.650.000 TL	32.979 TL/m ²
Ortalama					38.013 TL/m ²

*** TERRACE FULYA**



Terrace Fulya Projesi Center ve Life Blokları olmak üzere iki bölüme ayrılmaktadır. Center Blokları 16 ve 17 katlı iki adet rezidans özellikli binadan, Life Blokları ise sekiz katlı 5 binadan oluşmaktadır. Center Blokları'nın ilk dört katında yer alan mağazaların ise tasarım ve dekorasyon merkezi olarak kullanılmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Çatı Gayrimenkul 0 532 152 91 58	3+1	6	215 m²	3.325.000 TL	15.465 TL/m ²
Saral Yatırım 0 532 275 05 91	4+1	9	221 m²	4.450.000 TL	20.136 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 385 02 01	3+1	9	200 m²	3.350.000 TL	16.750 TL/m ²
Ortalama					17.450 TL/m ²

* 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

* SELENIUM TWINS



Fulya'da Aşçıoğlu tarafından inşa edilen BJK Süleyman Seba Kompleksi içerisinde yer almaktadır. 2006 yılında başlanıp 2009 yılında tamamlanan kompleks; 35 katlı (164 mt) 240 daireli 2 blok residence, 20 katlı iş merkezi, 16.000 m² Süpermarket, 7200 m² Food Court, 14 katlı hastane ve kültür merkezi olmak üzere toplamda 180.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Artistanbul Gayrimenkul 0 531 385 02 01	4+1	29	330 m ²	9.000.000 TL	27.273 TL/m ²
Smart Proje 0 532 391 11 24	1+1	9	90 m ²	1.950.000 TL	21.667 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 537 043 07 87	1+1	16	95 m ²	2.000.000 TL	21.053 TL/m ²
Ortalama					23.331 TL/m ²

*** 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Limari Yatırım Danışmanlık 0 542 815 33 32	1+1	3	101 m ²	1.795.500 TL	17.777 TL/m ²
Limari Yatırım Danışmanlık 0 542 815 33 32	1+1	7	102 m ²	1.852.500 TL	18.162 TL/m ²
Ortalama					17.969 TL/m ²

*** 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Daire Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	1+1	9	110 m ²	3.300.000 TL	30.000 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2+1 dubleks	19	210 m ²	11.000.000 TL	52.381 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					36.627 TL/m ²

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	3 bölüm	7	140 m ²	5.500.000 TL	39.286 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	2 bölüm	ara kat	110 m ²	2.600.000 TL	23.636 TL/m ²
Vaa Gayrimenkul 0 532 795 53 08	3 bölüm	2	140 m ²	3.200.000 TL	22.857 TL/m ²
Ortalama					28.593 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.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

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

*** MAYA CENTER**



İstanbul'un ilk gökdelenlerinden biri olan Maya Center biri 110 metre yüksekliğe sahip olan toplam 3 bloktan oluşmaktadır. Binanın dört katlı garajı, gelişmiş güvenlik sistemi ve otomasyonlu teknik alt yapısı bulunmakta olan Maya Center, iş merkezi olarak kullanılmaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL İLANLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lux Properties 0 212 345 01 92	12 bölüm	27	545 m ²	16.000.000 TL	29.358 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 542 235 96 58	1 bölüm	3	460 m ²	6.900.000 TL	15.000 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 542 235 96 58	1 bölüm	16	275 m ²	8.700.000 TL	31.636 TL/m ²
Ortalama					25.331 TL/m ²

*** NUROL TOWER**

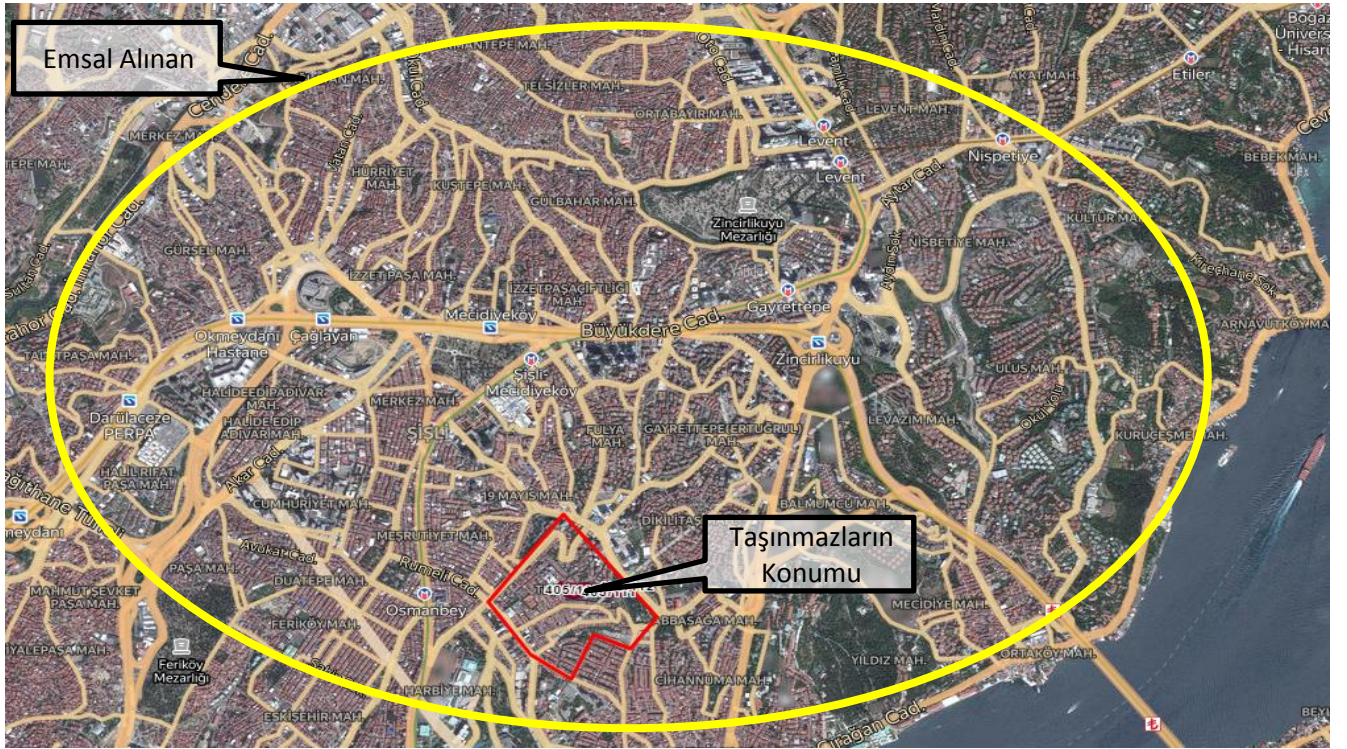


Nurol Tower, Ev Ofis konseptiyle pazarlanmakta olup, birimler istenildiği takdirde ev ya da ofis olarak kullanılabilir. Nurol Tower'da yer alan taşınmazlar ofis olarak pazarlanmaktadır. Projede yer alan iki katlı çarşıda; restoran, kafe, pastane, market, eczane, çiçekçi, kuaför, kuru temizleme, dijital baskı merkezi gibi pek çok hizmet ünitesi ile banka ATM'leri yer almaktadır.

OFİSLER, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Emlakçı	Ofis Tipi	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Platin 0 532 137 15 50	1 bölüm	19	73 m²	1.600.000 TL	21.918 TL/m ²
YB Gayrimenkul 0 532 545 30 21	5 bölüm	ara kat	95 m²	2.350.000 TL	24.737 TL/m ²
Milenyum Gayrimenkul 0 532 350 73 73	1 bölüm	26	74 m²	2.100.000 TL	28.378 TL/m ²
Ortalama					25.011 TL/m ²

DÜKKAN EMSALLERİ



1 Marca Gayrimenkul

Tel 0 554 536 63 98

Büyükçiftlik Sokak üzerinde fiziksel yaşı yüksek binanın bodrum katında konumlu, sokak üzerinden girişi sağlanan ve sokak üzerinden görünülebilir olan 25 m² kapalı kullanım alanlı + teras alanlı olarak pazarlanan dükkan için 850.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	25 .-M ²	850.000 .-TL	34.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

2 Vital Gayrimenkul

Tel 0 532 747 04 70

Amerikan Hastanesi'ne yakın konumlu, cafelerin yoğun olduğu sokak üzerinde fiziksel yaşı yüksek binanın giriş katında konumlu 45 m² kullanım alanlı dükkan için 1.225.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	45 .-M ²	1.225.000 .-TL	27.222 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Televi Gayrimenkul

Tel 0 533 592 26 22

Teşvikiye Şakayık Sokak'ta konumlu zemin + 1. normal kattan oluşan 450 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 8.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	450 .-M ²	8.500.000 .-TL	18.889 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Academia Emlak

Tel 0 532 315 96 50

Nişantaşı Topağacı'nda fiziksel yaşı yüksek binanın zemin katında konumlu, mevcutta 2 ayrı dükkan olarak kullanılmakta olan toplam 60 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ön kullanım hakkı olduğu beyan edilen dükkan için 5.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	5.000.000 .-TL	83.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Loft Gayrimenkul

Tel 0 533 485 17 97

1. Levent Çarşı'da metroya yakın konumlu, bodrum, zemin, 1. normal kat ve çatı katı olmak üzere 4 katlı, 440 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 14.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	440 .-M ²	14.500.000 .-TL	32.955 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 New York Gayrimenkul

Tel 0 532 251 48 77

Etiler Nispetiye On Projesi'nde konumlu 320 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 13.250.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	320 .-M ²	13.250.000 .-TL	41.406 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 KoyuYeşil Gayrimenkul

Tel 0 535 352 77 30

Büyükdere Caddesi'ne yakın konumlu, Tekfen Tower ve Sapphire'e yakın konumlu inşaatı yeni tamamlanmış binanın bodrum ve zemin katında konumlu 450 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan köşe konumlu dükkan&mağaza için 6.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	450 .-M ²	6.000.000 .-TL	13.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

8 EGZ İnşaat & Gayrimenkul

Tel 0 530 311 89 77

Kanyon ve Özdilek AVM'nin arka kısmında inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binada yer alan 75 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 450.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	75 .-M ²	450.000 .-TL	6.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9 Çakıroğlu Gayrimenkul

Tel 0 530 551 81 28

1. Levent Çarşı'da metroya yakın konumlu zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 katlı, 300 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 30.800.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	30.800.000 .-TL	102.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

10 Tabya Gayrimenkul

Tel 0 532 621 20 61

Kanyon ve Özdilek AVM'nin arka kısmında Ortabayır Mahallesi Dereboyu Caddesi'nde yeni tamamlandığı beyan edilen binada yer alan 250 m² giriş ve 250 m² yan giriş olmak üzere toplam 500 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.950.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	500 .-M ²	4.950.000 .-TL	9.900 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

11 Sinerji Gayrimenkul

Tel 0 532 247 43 87

Levent Çarşı'da pasaj içinde konumlu 30 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan giriş kat konumlu dükkan için 940.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	30 .-M ²	940.000 .-TL	31.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlardan 405 ada 110 ve 111 parsellerin fonksiyonu ticaret+konut olup, E: 1,15 ve 405 ada 112 parselin fonksiyonu ticaret olup, E: 1,50 yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazların kullanım alanının emsallere göre büyük olması, piyasalardaki durgunluk ve emsallerdeki pazarlık payları da dikkate alınarak, E: 1,15 ticaret+konut imarlı 405 ada 110 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve arsa m² birim fiyatı 34.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu diğer parsellerin birim m² değeri alan, nitelik, imar koşulu, konumu, cepheli olduğu yol vb. özellikleri dikkate alınarak, 405 ada 110 parsel oranla (+) (-) yönleri değerlendirilerek değer takdiri yapılmıştır. 405 ada 112 parsel ticaret imarlı ve cadde cepheli olmasına karşın, yapılaşma hakkı net imar parseli üzerinden, diğer parsellerin ise brüt imar parseli üzerinden verilmiş olması nedeni ile 405 ada 110 ve 111 parsellerin şerefiyesinin 112 parseli nazaran daha yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Bölgedeki konut-ofis-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 25.500.-TL/m² aralığında olacağı öngörülmüştür.

Ofis emsalleri değerlendirildiğinde yine konut birimlerinde olduğu gibi taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan ofislerin ortalama birim m² değerinin 30.000.-TL/m² aralığında olacağı öngörülmüştür.

Dükkan emsalleri değerlendirildiğinde projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına, cephe uzunluğuna, konumlu olduğu sokak/caddeye göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan dükkanların ortalama birim m² değerinin 40.000.-TL/m² aralığında olacağı öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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

EMSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (405 ADA 110 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 5	E - 4	E - 8
SATIŞ FİYATI		12.000.000	23.000.000	144.205.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	8.714,19 m ²	1.060	420	5.764
BİRİM M ² DEĞERİ		11.321	54.762	25.020
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,15	Hmax: 24,50	Hmax: 18,50	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	10 KAT	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut+Ticaret	Konut	Ticaret	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-14%	0%
TOPLAM DÜZELTME		70%	6%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	34.000	19.200	57.779	25.020

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM DEĞER
405/110	8.714,19	34.000,00	296.282.460,00
405/111	3.923,29	34.000,00	133.391.860,00
405/112	1.088,39	30.000,00	32.651.700,00
TOPLAM	13.725,87		462.326.020,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		850.000	1.225.000	8.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	25 34.000 KÜÇÜK -15%	45 27.222 KÜÇÜK -15%	450 18.889 ÇOK BÜYÜK 35%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT	Zemin	Bodrum ÇOK KÖTÜ 40%	Zemin BENZER 0%	Zemin+1 ÇOK KÖTÜ 35%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME				
MANZARA		ÇOK KÖTÜ 35%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER		Yapının Fiziksel Yaşı KÖTÜ 20%	Yapının Fiziksel Yaşı KÖTÜ 20%	Yapının Fiziksel Yaşı KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		68%	-7%	99%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	40.000	57.120	25.317	37.570

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Nişantaşı Maçka Armani	Terrace Fulya	Selenium Twins
SATIŞ FİYATI		4.350.000	4.450.000	2.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		135	221	95
BİRİM M ² DEĞERİ		32.222	20.136	21.053
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
KAT		3	9	16
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	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		13%	-7%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25.500	36.411	18.666	21.432

OFİSLER- KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Levent Loft Bahçe	Nurol Tower	Maya Centre
SATIŞ FİYATI		3.300.000	2.100.000	16.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		110	74	545
BİRİM M ² DEĞERİ		30.000	28.378	29.358
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 15%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-9%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	11%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30.000	27.438	31.500	31.061

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 ortalama yaklaşık %15,50 civarındadır.

Risk Primi

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

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

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

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

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışma takdir edilen değeri desteklemek amacıyla ikinci yöntem olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazların mevcut imar durumu plan notlarında; "Ticaret+konut alanında toplam emsal inşaat alanı; 405 ada 9, 14 ve 102 parsellerde ayrılan donatı alanlarının bedelsiz terk edilmesi kaydıyla, bu parsellerin brüt alanları toplamından ticaret fonksiyon alanı düşüldükten sonra KAKS: 1,15 değeri üzerinden hesap edilecektir. Bulunan emsale esas inşaat alanı imar uygulaması ile oluşacak ticaret+konut alanlarına alan büyüklükleri oranında daptulacak olup, taşındığı parselin toplam emsal alanını %20'den fazla arttırmamak şartlarıyla ve bir defaya mahsus olmak üzere bir parselden diğer bir parsel emsal alanı transferi yapılabilir. Bu durum iskan aşamasında ilçe belediyesi tarafından transfer işlemi gerçekleştirilen parsellerin tapu kayıtlarına beyan verilmek suretiyle işlenir." denilmektedir. Bu plan notuna istinaden 405 ada 110 ve 111 parseller için emsal inşaat alanı brüt parseller üzerinden hesaplanmıştır. Parsellerin uygulama öncesi parsel bilgileri şu şekildedir.

405 ada 14 parsel Bahçeli Kargir Ev niteliğinde olup 17.466 m²'dir.

405 ada 9 parsel Bahçe niteliğinde olup 3.485,90 m²'dir.

405 ada 102 parsel Bahçeli Kargir İki Özel Okul niteliğinde olup, 3.517 m²'dir.

Değerleme konusu parsellerden 2 adedi ticaret+konut alanında kalmakta olup Emsa: 1,15; 1 adedi ise ticaret alanında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin toplam yüzölçümü 13.725,87 m²'dir. Parseller üzerine yapılacak olan emsal inşaat alanları hesaplanırken 110-111 parsel için bir 112 parsel için ayrı hesaplanmıştır. Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %30 inşaat alanı eklenerek toplam satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır.

İki adet parsel üzerinde yer alacak projenin konut + ticaret; bir adet parsel üzerinde yer alacak projenin ise ticaret olarak uygulanacağı öngörülmüştür. Satılabilir konut inşaat alanı, satılabilir ofis alanı ve satılabilir dükkan alanı her bir parsel için ayrı ayrı hesaplanmıştır. İmar koşullarına göre TAKS=0.60 olup, tüm parsellerde zemin kat satılabilir dükkan alanı olarak kabul edilmiştir. Öngörülen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	TAKS	KAKS	Y(ençok)	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ofis Alanı	Satılabilir Dükkan İnşaat Alanı
405	110	TİCARET+KONUT	8.714,19	0,60	1,15	10 Kat	26.887,59	8.066,28	34.953,86	27.371,37		7.582,49
405	111	TİCARET+KONUT	3.923,29	0,60	1,15	10 Kat						
405	112	TİCARET	1.088,39	0,60	1,50	5 Kat	1.632,59	489,78	2.122,36	-	1.469,33	653,03
Toplam			13.725,87				28.520,17	8.556,05	37.076,22	27.371,37	1.469,33	8.235,52

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 % 18,50 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 25.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 30.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 40.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %25 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 3 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.3520.487.894.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,50 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 953.839.792.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	1.520.487.894
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	953.839.792

Emlak Konut GYO A.Ş. ile Yüklenici (Eltes İnş. Tesisat San. ve Tic. A.Ş. & İstifle Yapı San. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı) arasında imzalanan 21.03.2018 tarihli ve 27289 numaralı İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine göre; "Madde 4-Sözleşme konusu işlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG: Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.763.750.000 TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %40 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 705.500.000 TL + KDV, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve tahhüt etmiştir. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %60 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) 1.058.250.000 TL+KDV'dir." olarak belirtilmiş olup, parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının %60 olarak kabul edilmiştir. Geliştirilmiş arsa değerinin % 90'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10-15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	953.839.792	.-TL
Hasılat Payı Oranı	40%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	381.535.917	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	343.382.325	.-TL
Toplam Arsa Alanı	13.725,87	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	25.017	.- TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM DEĞER
405/110 405/111 405/112	13.725,87	25.017,16	343.382.325,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3 adet parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
3 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	462.326.020,00
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
3 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	343.382.325,00

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 belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme 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.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m² ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m² den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

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

21.03.2018 tarih ve 27289 numaralı İstanbul Şişli Teşvikiye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Emlak Konut GYO A.Ş. ile Yüklenici (Eltes İnş. Tesisat San. ve Tic. A.Ş. & İstlife Yapı San. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı) arasında imzalanan imzalanmıştır. Bu sözleşmeye göre;

Madde-3: Sözleşmenin Konusu:

Bu sözleşmenin konusu; tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilen Şirketin portföyündeki / tasarrufundaki arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklerle ilişkin Sermaye Piyasası ile diğer ilgili mevzuata, Şirketin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve maah listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirketten herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her türlü ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

Madde 4-Sözleşme konusu işlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG:

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.763.750.000 TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %40 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 705.500.000 TL + KDV, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve tahhüt etmiştir. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %60 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) 1.058.250.000 TL+KDV'dir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlardan 405 ada 110 parsel iki adet özel okul ve arsası, 405 ada 111 ve 112 parseller ise arsa niteliğindedir. Parseller üzerinde, eskiden Marmara Üniversitesi olarak kullanılan ve mevcutta riskli yapı beyanının bulunduğu yapılar bulunmaktadır. Tapu kayıtlarına parseller üzerindeki yapılar için "6306 Sayılı Kanuna göre riskli yapıdır" şerhi konulmuştur. Emlak Konut ile Eltes İnşaat Tesisat San.ve Tic. A.Ş. ve Istlife Yapı San.ve Tic. A.Ş. iş ortaklığı arasında 18.10.2016 tarih 13053 yevmiye ile imzalanan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden mevcut yapıların yıkılarak yerine yeni proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Mevcut yapıların eski maliklere ait olması ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bu yapılardan herhangi bir tasarrufu bulunmaması, yapıların riskli yapı olarak ilan edilmiş olması nedenleri ile dosya incelemeleri yapılmamış olup, değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazlar halihazırda TOKİ mülkiyetinde olup, TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 20.06.2016 tarihli satış protokolü ile taşınmazların mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçmiştir. Tapu devri değerlendirme günü itibarıyla yapılmamıştır. İlgili protokol ekte sunulmuştur.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde "riskli yapı şerhi bulunan" yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kullanılmamakta ve Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir.

Yüklenici ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki 18.10.2016 tarihli Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi ile Yüklenici firma söz konusu yapıları yıkmayı ve yerine yeni yapılar inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin bu yapıları portföyüne alması söz konusu olmayıp, bu kapsamda söz konusu taşınmazların "Arsa" portföyüne alınmalarında herhangi bir 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 3 adet parselin ;

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

462.326.020,00 .-TL

(Dört Yüz Altmış İki Milyon Üç Yüz Yirmi Altı Bin Yirmi Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

545.544.704 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET PARSELİN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
462.326.020	77.820.872	70.179.122	545.544.704

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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

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

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