



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fuzul Beşiktaş Projesi

Beşiktaş / İstanbul

Rapor No: 2022REV945 /

Rapor Tarihi: 13.01.2023

Değer Tarihi: 30.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"Fuzul Beşiktaş Projesi"**nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerine yönelik 2022REV945 no.lu 13.01.2023 tarihinde hazırlanan değerleme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmaz, 3.357,46 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 18.291,19 m² brüt kapalı alandan oluşacaktır. Projenin toplam bugünkü değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

30.12.2022 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 23.02.2021 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.12.2022		
Rapor Tarihi	13.01.2023		
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	491.077.000 TL	Dörtüzdoksanbirmilyonyetmişyedibin-TL	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	579.470.860 TL	Beşyüzyetmişdokuzmilyondörtüzyetmişbinsekizyüzaltmış-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Demografik ve Ekonomik Veriler	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	47
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	49
Ekler	52

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Dikilitaş Mahallesi Barbaros Bulvarı 1646 Ada 55 No.lu Parsel Beşiktaş/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3.357,46 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı	KAKS: 2,00 Hmaks: 12 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Alanı	
PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 51	Yapım yılı: -
	Yol kotu üstü kat sayısı: 12	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 54 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs, 1 yangın asansörü
PROJE FONKSİYONLARI	Konut+ Dükkan	
PROJE İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	18.291,19 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	9.654,63 m²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	9.290,00 m²
	Konut Satılabilir Alanı	9.115,27 m²
	Dükkan Alanı	174,73 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%23,00	
KONUT BİRİM DEĞERİ	170.000 TL/m²	

DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	110.000 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARIÇ)	491.077.000 TL
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)	579.470.860 TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış olup 2022REV945 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 parsel no.lu gayrimenkulün arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin 30.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 parsel no.lu gayrimenkulün arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin 30.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	15.08.2022 Rev:30.11.2022	2022A490	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	437.485.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935- Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

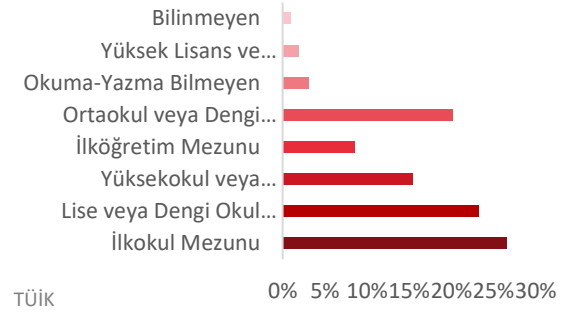
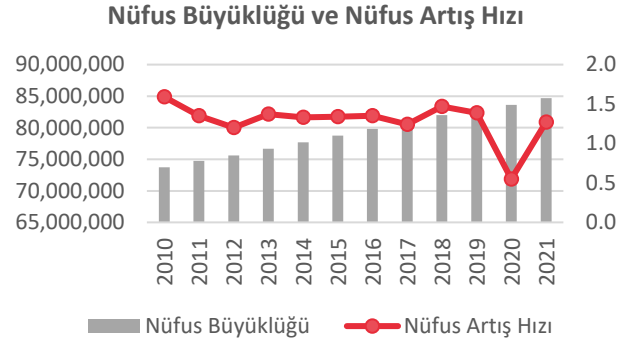
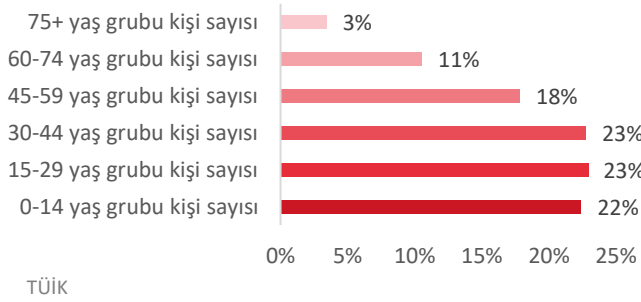
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

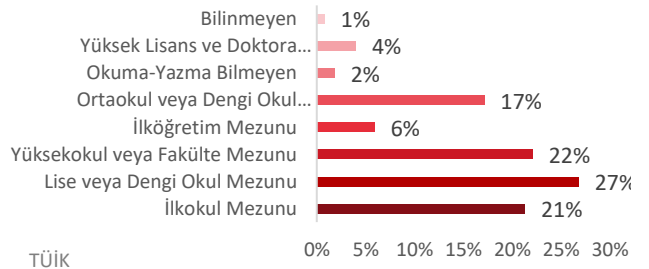
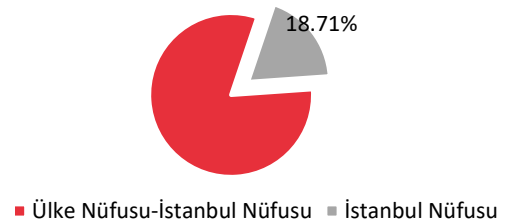
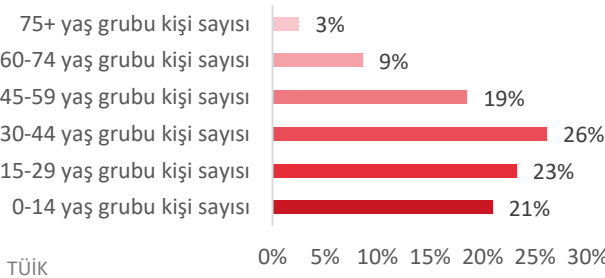
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

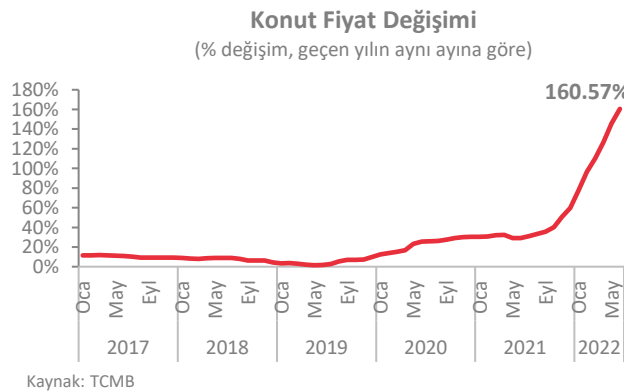
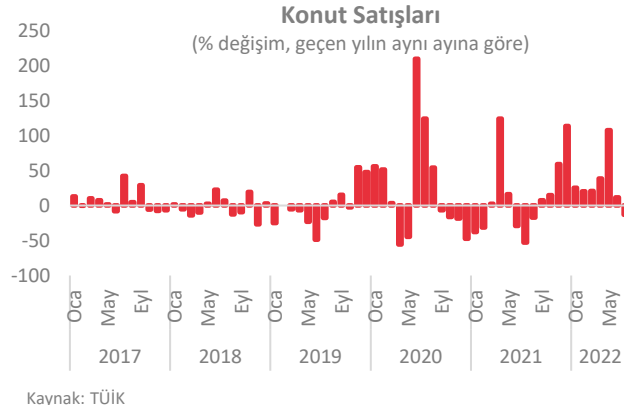
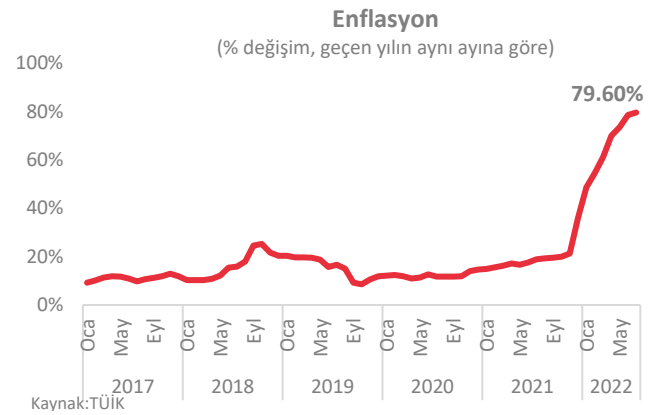
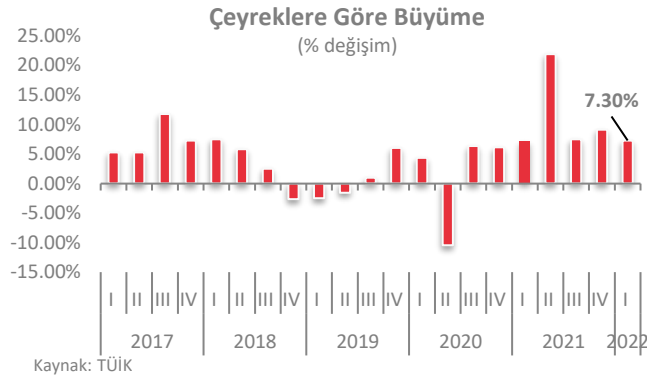
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı birinci çeyrekte gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,2 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %7,3 ile önceki çeyreğe göre bir miktar yavaşlamıştır. Öte yandan, dolar bazında kümülatif GSYH 2021 yılındaki 802,7 milyar dolardan 793,8 milyar dolara inmiştir.

Temmuz ayı itibarıyla enflasyon aylık bazda %2,4 oranında, yıllık enflasyon ise Haziran'daki %76,8'den %79,6'ya yükselmiştir. Temmuz ayında gıda ve alkolsüz içecekler öncü verilerin işaret ettiğinden yavaş artsa da en yüksek katkı bu gruptan gelmiştir. Temmuz'da hizmetlerde fiyat baskısı sürerken enerji fiyatları kaynaklı olarak mal fiyatları enflasyonunda artış sınırlı kalmıştır. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi de Temmuz'da hızlı artarak aylık bazda %5,2, yıllık bazda ise %144,6 oranında artış kaydetmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark ise 59,7 yüzde puandan 65,0 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyeye çıkmıştır.



Konut satışları Temmuz'da geçen yıla göre %12,9 gerileyerek 93.902 seviyesinde gerçekleşmiştir. İş günü başına satışlarda ise gerilemenin %22,6 seviyesinde olduğu görülmektedir. Aynı dönemde yabancılara gerçekleştirilen satışlar %12,4 oranında gerilerken yabancılara satışlarda il bazında ayrışma dikkat çekmektedir. İstanbul'da yabancılara yapılan satış geçen yıla göre %40 azalırken toplam satışlardaki pay %8'e gerilemiş, Antalya'da ise yabancılara satışta %52,6'lık artışla birlikte toplam satışların %30,6'sı yabancılara gerçekleştirilmiştir.

Haziran ayında hem nominal hem de reel olarak konut fiyatlarında artış hızlanmıştır. Konut fiyatları yıllık artışı Mayıs'taki %145,8'den %160,6'ya, reel olarak ise Mayıs'taki %41,7'den %45,9'a yükselmiştir. Fiyatlardaki artışla birlikte İstanbul'da 120 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı 2 milyon 352 bin liradan 2 milyon 559 bin liraya yükselmiştir. Konut fiyatlarının aylık artış eğiliminin ise çift hanede kalmaya devam ettiği görülmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beşiktaş
Mahallesi	Dikilitaş
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1646
Parsel No	55
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.357,46 m ²
Malik / Hisse	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Emlak Konut GYO'dan 10.01.2023 tarih, saat 10:48 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 14,15,16 parsellerin müşterek methalidir.
- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,15,16 parsellerin müşterek methalidir.
- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,15 parsellerin müşterek methalidir.
- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,16 parsellerin müşterek methalidir.
- 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (21.01.2021 tarih ve 1163 yevmiye no)
- Tedaş Lehine A harfi ile gösterilen alanda 99 yıl süre ile irtifak hakkı tesisi (TEDAŞ, 09.11.2022 tarih, 20853 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

10.01.2023 10:48

https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/Work/TabuHtmlViewerPage.aspx?Key=Pr6SZKJ1G0-TjrQGN3rStQ

EMLAK KONUT GYO

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1646 / 55
Zemin No	: 94765813	Yüzölçüm	: 3357,46 m ²
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitik	: ARSA
Kurum Adı	: Beşiktaş		
Mah./Köy Adı	: DİKİLİTAŞ		
Mevkii	:		
Cilt/Sayfa No	: 67/6577		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Şablon Ad	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 14,15,16 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13,15,16 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13, 14, 15 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13, 14, 15 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13, 14, 15 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13,14,16 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı		27/01/2021 - 1163	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Tedaş lehine A harfi ile gösterilen alanda 99 yıl süre ile irtifak hakkı tesisi	Diğer İrtifak Hakkı	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	09/11/2022 - 20853	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
606406798	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	3357,46	Satış-14/09/2021-13337	

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
----------	-------------	------	------	-------------	------	--------------------	--------	-----------

BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 20.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENMİŞTİR

Raporlayan : Emre SEVİNÇ
Rapor Tarih ve Saat: 10.1.2023 10:47:56

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nde yapılan incelemelere göre söz konusu taşınmaz 14.09.2021 tarih ve 13337 yevmiye no ile satış yoluyla "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Barbaros Bulvarı üzerinde genellikle Emsal:2,50, Hmax: Serbest, BPA1(Barbaros Prestij Alanı 1), Emsal:2,00, Hmax: Serbest, BPA2(Barbaros Prestij Alanı 2) ve Emsal:2,00, Hmax: 27,50 m, T3 Ticaret + Hizmet Alanları bulunmaktadır. Ara sokaklarda ise genellikle ayırık nizam 6-7 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde 26.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı Tadilatı"

Plan Onay Tarihi: 05.08.2020

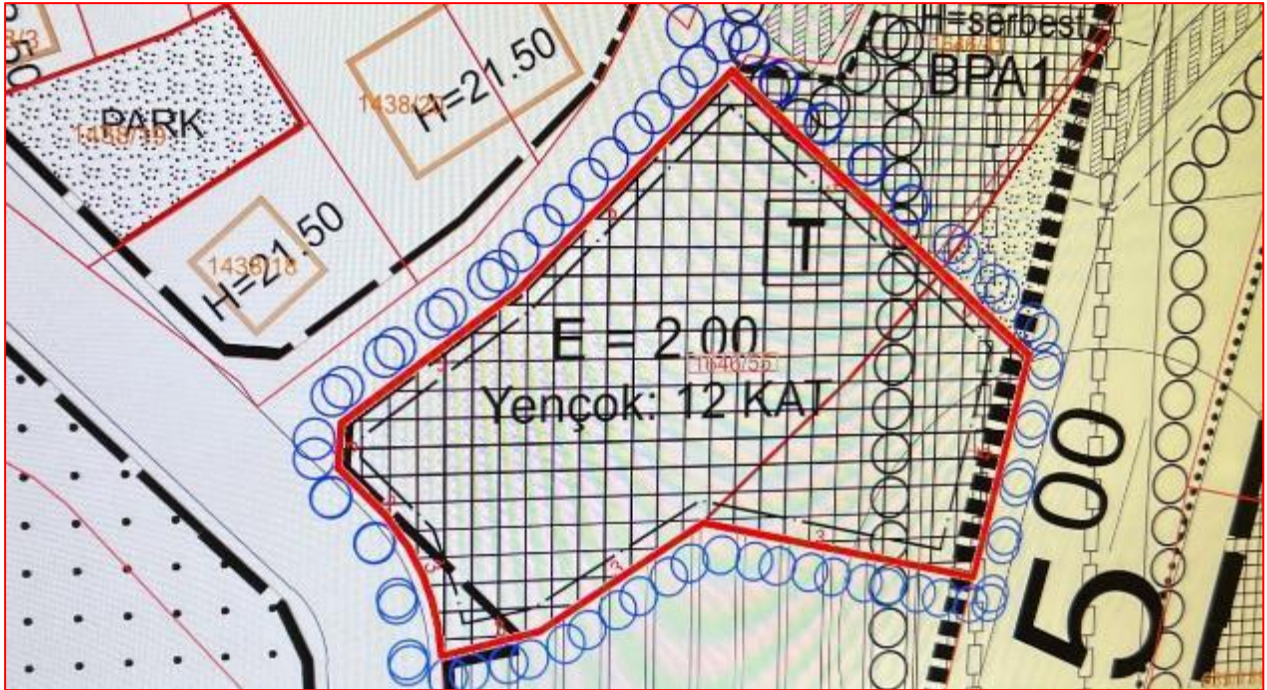
Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 12 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 3 m

Plan Notları

- Ticaret Alanı Emsal=2,00, açığa çıkan katlar dahil yençok= 12 kat olup, bu alanda Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı'nda tanımlanan Barbaros Prestij Alanına ilişkin plan hükümleri geçerlidir. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.
- **Barbaros Prestij Alanı:**
 - Barbaros Prestij Alanında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, turizm, otel, residence vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
 - Barbaros Prestij Alanında eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat iskan edilebilir. Diğer bodrum katlar otopark ve ortak alan olarak kullanılacaktır. (Ticari otopark yapılabilir)
 - Zemin kat altı emsal hesabına dahil değildir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 09.08.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş-Dikilitaş- Balmumcu Uygulama İmar Planı” kapsamında kısmen “Yönetim Merkezi Alanı ve kısmen “Askeri Alan”da kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar plan tadilatı onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 05.08.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş-Dikilitaş- Balmumcu Uygulama İmar Planı Tadilatı” kapsamında” Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup, Hmaks: 12 kat, Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Beşiktaş Belediyesi'nde 26.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	01.06.2022	Bila	18.291,29	Yeni Yapı	4 Bodrum+ Zemin+ 10 Normal Kat
Yapı Ruhsatı	07.06.2022	2022/40249	18.291,29	Yeni Yapı	Mesken: 6.880,66 m ² , Ofis ve İşyeri:150,95 m ² , Ortak alan: 11.259,58 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Zuhuratbaba Mahallesi, Rüzgarlı Bahçe Sokak, No:4 İç Kapı No: 7 Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Megatek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul boş arsa konumundadır. İnşaata başlanması için hafriyat çalışmaları devam etmektedir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Taşınmaz, değerleme tarihi itibarıyla inşaat halindedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yüklenici Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında yapılmış 23.02.2021 tarih 07772 no.lu "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımli Sözleşme" bulunmaktadır.

Taraflar arasında Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %50 (Yüzdeeli), Yüklenici Payı Gelir Oranı %50 (Yüzdeeli) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu sözleşme kapsamında arsa sahibi Emlak Konut GYO'nun proje geliştiricisi olarak Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. belirlenmiş ve arsa üzerine yapılacak projenin satışından doğan hasılatın %50'sinin geliştirici firmaya kalacağı anlaşılmaktadır. Söz konusu geliştirici firma sadece inşaatı yapmak ve projenin hasılatını sağlamakla sorumlu olup arsa devri söz konusu değildir.

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

Yeni projeye ilişkin onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı düzenlenmiş olup konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olduğu görülmüştür

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

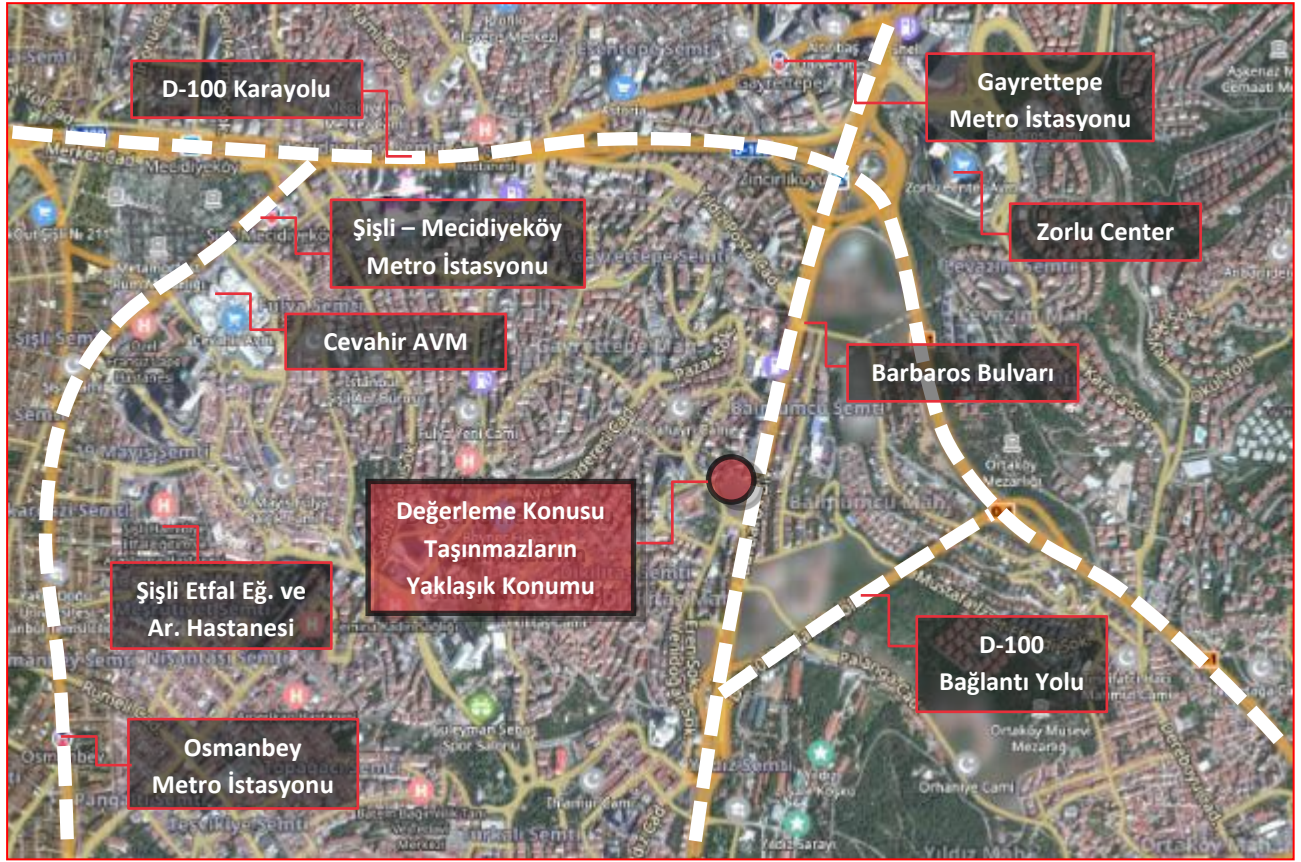
Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Dikilitaş Mahallesi Barbaros Bulvarı 1646 Ada 55 No.lu Parsel Beşiktaş/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, Beşiktaş ilçesinde Dikilitaş Mahallesi sınırları içerisinde Barbaros Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Beşiktaş, İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden birisidir. Konu taşınmaz, merkezi iş alanı aksı olan Büyükdere aksının devamı niteliğinde olan Barbaros Bulvarı üzerinde, ticari yapıların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.



Değerleme konusu proje, bölgenin en önemli akslarından biri olan Barbaros Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. Barbaros Bulvarı, ticari faaliyetlerin oldukça yoğun olduğu, iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve otellerin yer aldığı bir aks niteliğindedir. Değerleme konusu proje parselinin yakın çevresinde Darphane ve Damga Matbaa Genel Müdürlüğü, Renaissance İstanbul Polat Bosphorus Hotel, Dedeman Hotel, Mövenpick Hotel İstanbul Bosphorus, Zorlu Center, İstek Özel Atanur Oğuz Okulları, Sakıp Sabancı Anadolu Lisesi, Beşiktaş Sait Çiftçi Devlet Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Proje parseli itibarıyla bölgedeki reklam kabiliyeti yüksek yapılardan biridir.

Konu taşınmaz merkezi ve erişilebilirliği oldukça yüksek bir nokta olan Barbaros Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Proje parseli, 2020 yılı sonunda Mahmutbey- Mecidiyeköy arası kullanıma açılan M7 Metro hattının devamı niteliğinde ve inşaat çalışmaları değerlendirme tarihi itibarıyla devam eden, 2024 yılında açılması planlanan Mecideköy- Kabataş metro güzergahı üzerinde kalan Yıldız Metro İstasyonuna oldukça yakın konumlu olup, taşınmaza otobüs, minibüs ve özel araçlarla ulaşım oldukça rahat bir biçimde sağlanmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Beşiktaş Meydan	1,9 km
Zincirlikuyu	2,3 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	3,6 km
İstanbul Havalimanı	37,2 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	38,6 km

BÖLÜM 5

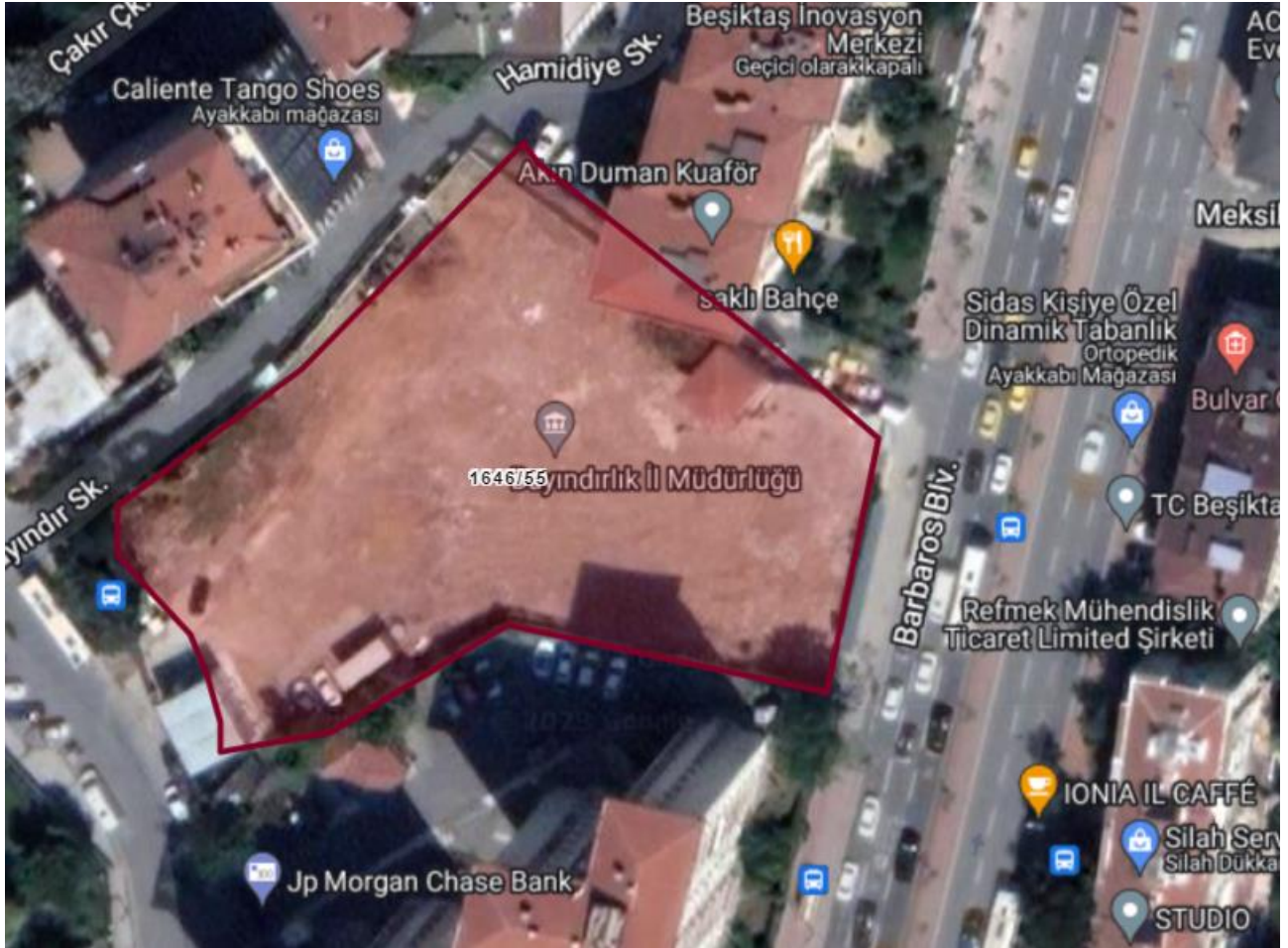
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 parsel no.lu, 3.357,46 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” niteliğindeki taşınmazdır. Değerleme konusu parsel, onaylı mimari projesine göre “Ticaret + Konut” olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda, değerleme tarihi itibarıyla iksa sistemi ve temel kazı hazırlıkları yapıldığı öğrenilmiş olup parsel üzerinde herhangi bir inşai çalışma başlamamıştır.



Fuzul Beşiktaş Projesi kapsamında onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 3.357,46 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konu bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır.

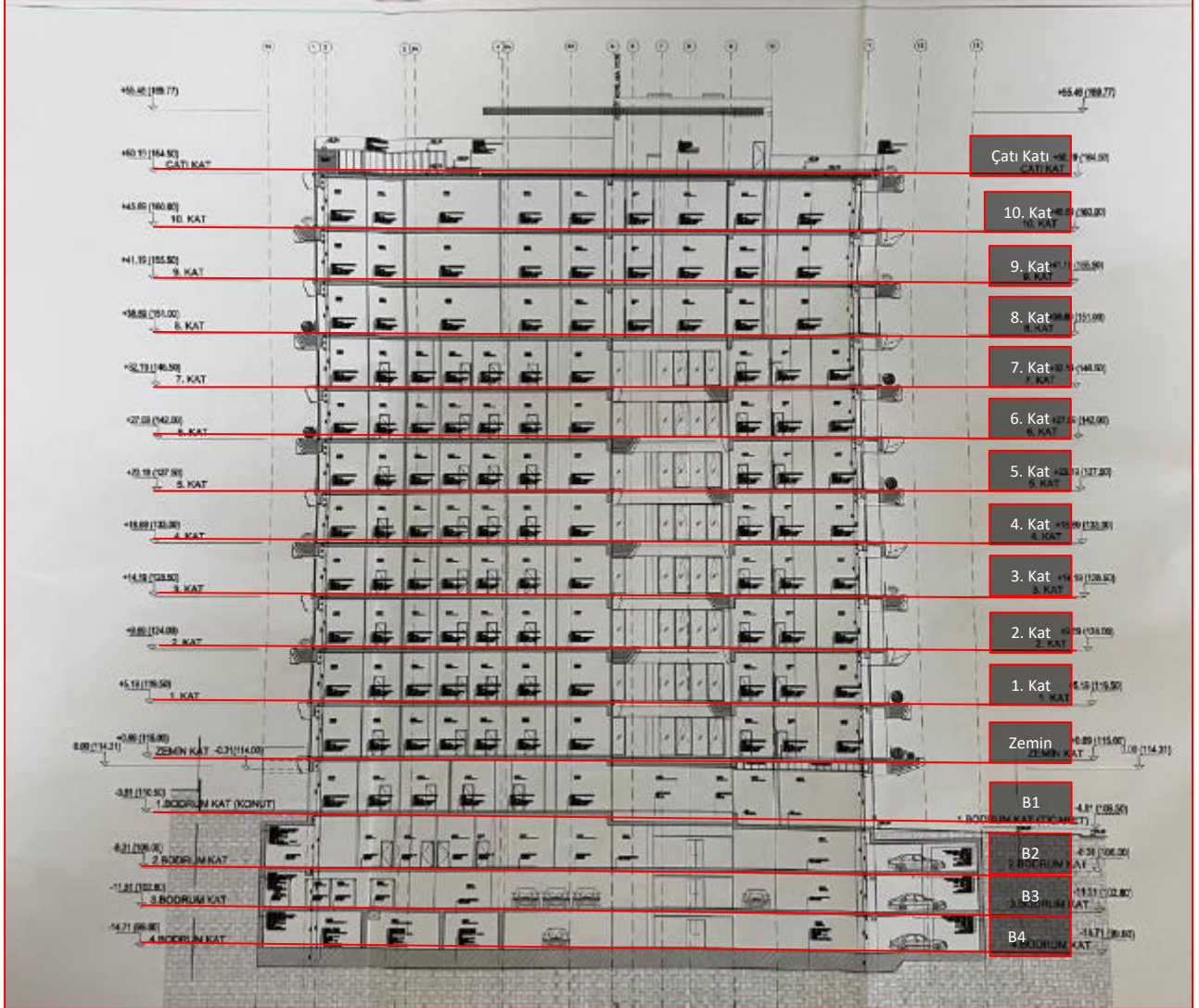
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya Barbaros Bulvarı üzerinden giriş sağlanması planlanmaktadır.



Değerleme konusu projenin onaylı mimari projesine göre kat bazında alanları ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki gibidir.

Brüt Kat Alanları ve Kullanım Fonksiyonları		
Katlar	Fonksiyon	Mimari Projeye Göre Brüt Kat İnşaat Alanı (m2)
4. Bodrum	Otopark, Teknik Hacimler	2.529,14
3. Bodrum	Otopark, Teknik Hacimler, Depolar	2.529,14
2. Bodrum	Otopark, Teknik Hacimler, Sığınak, Fitness, Hamam, Sauna	2.529,14
1. Bodrum	Otopark, 3 Adet Dükkan, 2 Adet 2+1 Tipi Daire	1.049,18
Zemin	2 Adet 3+1 Tipi Daire, 3 Adet 2+1 Tipi Daire	1.002,79
1. Kat	2 Adet 3+1 Tipi Daire, 3 Adet 2+1 Tipi Daire	754,86
2. Kat	2 Adet 3+1 Tipi Daire, 3 Adet 2+1 Tipi Daire	754,86
3. Kat	2 Adet 3+1 Tipi Daire, 3 Adet 2+1 Tipi Daire	754,86
4. Kat	2 Adet 3+1 Tipi Daire, 3 Adet 2+1 Tipi Daire	754,86
5. Kat	4 Adet 3+1 Tipi Daire	754,86
6. Kat	4 Adet 3+1 Tipi Daire	754,86
7. Kat	4 Adet 3+1 Tipi Daire	754,86
8. Kat	1 Adet 3+1 Tipi Daire, 2 Adet 4+1 Tipi Daire	822,21
9. Kat	1 Adet 3+1 Tipi Daire, 2 Adet 4+1 Tipi Daire	822,21
10. Kat	1 Adet 3+1 Tipi Daire, 2 Adet 4+1 Tipi Daire	822,21
Çatı Katı	Teras, Havuz, Teknik Hacimler	901,15
Toplam:		18.291,19

Ticari vasıflı bağımsız bölümler 1. bodrum katta konumlu olup Barbaros Bulvarı'na cephelidir. Konut vasıflı bağımsız bölümler 1. bodrum kat ile 10. kat arasında konumlandırılmıştır. Söz konusu projeye göre 2. bodrum katta fitness, hamam, sauna alanları bulunmakta olup çatı katta havuz ve teras alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu proje 4. kattan itibaren deniz manzarasına sahip olacaktır.



5.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın 01.06.2022 tarihli bila no.lu onaylı mimari projesi ve 07.06.2022 tarih 2022/40249 no.lu yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla iksa sistemi ve temel kazı hazırlıkları yapıldığı öğrenilmiş olup parsel üzerinde herhangi bir inşai çalışma başlamamıştır.

5.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için 07.06.2022 tarihinde 2022/40249 no.lu yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla iksa sistemi ve temel kazı hazırlıkları yapıldığı öğrenilmiş olup parsel üzerinde herhangi bir inşai çalışma başlamamıştır. Bundan dolayı olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu proje, İstanbul'un konut sektörü açısından prestijli bölgelerinden birinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Proje parseli konumu itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelere yakın konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Beşiktaş'ta değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikteki ve büyüklükte arsa sayısı oldukça az sayıdadır. Bu durum değerleme konusu taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.
- Değerleme konusu proje üzerinde 4. normal kattan sonra deniz manzarası bulunacaktır.
- Değerleme konusu proje, fitness, hamam, sauna ve havuz gibi sosyal olanaklara sahip olmakla birlikte kapalı otopark ve güvenlik gibi olanaklara da sahip olacaktır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın da üzerinde konumlu olduğu Barbaros Bulvarı'nda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu olmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu Barbaros Bulvarı üzerinde kısıtlı sayıda marka konut projesi bulunmaktadır.
- Mahmetbey-Mecidiyeköy-Beşiktaş-Kabataş güzergahları arasında işleyecek M7 Metro Hattı'nın tamamlanması ile birlikte bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlenecektir.

✗ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün “Arsa” niteliğine sahip olması ve yapılaşma hakkının olması sebebi ile yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu parselin üzerinde hafriyat çalışmaları ve projelendirme çalışmaları dolayısı ile bir miktar maliyet harcadığı geliştirici firmadan öğrenilmiş olup maliyet yaklaşımı uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m²)	
1	Remax Hane 0212 288 77 77	Beşiktaş, Bebek Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Konut Alanı	484	90,000,000	185,950	* Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı lokasyondadır. * Sahile 100 metre yürüme mesafesindedir. * Sokak cepheli parseldir. * Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla çok küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
2	Ak Grup Gayirmenkul 0 (532) 669 25 83	Beşiktaş, 4. Levent Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	3,500	654,000,000	186,857	* Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumlu arsa olduğu belirtilmiştir. * Parsel üzerinde toplamda 22.000 m² inşaat alanına sahip bina yapılabileceği belirtilmiştir. * Taşınmaza göre konum olarak daha avantajlıdır. * Değerleme konusu parsel ile benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
3	Bayrak İnşaat 0 (212) 673 41 11	Beşiktaş, Ortaköy Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Ticaret+Konut Alanı	1,174	240,000,000	204,429	* Ortaköy Mahallesi'nde yer alan 461 ada 7 no.lu parseldir. * Parseller üzerinde 4.500 m² inşaat alanına sahip bina yapılabileceği belirtilmiştir. * Taşınmaza göre konum olarak daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu parsele göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
4	White Zone Gayrimenkul 0 (212) 325 02 72	Beşiktaş, Etiler Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Ticaret+Konut Alanı	1,700	350,000,000	205,882	* Etiler Mahallesi'nde sokak cepheli konumlu arsa olduğu belirtilmiştir. * Taşınmaza göre konum olarak daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu parsele göre çok küçük yüz ölçümüne sahiptir. * E: 2,00, Hmaks: 15,50 m yapılaşma şartı olduğu belirtilmiştir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmaza benzer nitelikte satılık emsal sayısı oldukça kısıtlıdır. Taşınmaza benzer nitelikteki imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların konumuna, imar lejandına, yapılaşma hakkına, yüz ölçümü gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın birim satış değerinin yaklaşık 150.000- 200.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	MansionTr Kanyon 0 (212) 319 77 50	Kanyon Residence'da konumlu	Konut	Satılık	220	36,000,000	163,636	* Söz konusu proje 30 katlı ofis bloğu ve 22 katlı konut bloğundan oluşmakta olup, alışveriş merkezi, ofis ve rezidans konseptiyle tasarlanmış karma bir projedir. * 4+1 tipi daire olup 12. katta konumludur. * Yaklaşık 18 yıllık bir yapıda konumludur. * Şehir manzarasına sahiptir. * Güvenlik, kapalı otopark, yüzme havuzu ve sosyal tesis imkanlarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Derya Demirli 0 (532) 667 50 04	Çiftçi Towers'da konumlu	Konut	Satılık	347	60,000,000	172,911	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 24. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 2+1 tip dairedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	MAB Turkey 0 (850) 307 01 11	Çiftçi Towers'da konumlu	Konut	Satılık	280	50,000,000	178,571	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 17. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 3+1 tip dairedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

4	Pozitif Proje Emlak 0 (212) 282 04 00	Armani Residence Maçka'da konumlu	Konut	Satılık	435	79,000,000	181,609	* Söz konusu proje 12 ve 14 katlı 3 blokta toplam 170 konuttan oluşmakta olup rezidans konseptiyle tasarlanmış bir projedir. * 3,5+1 tipi daire olup 5. katta konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda konumludur. * Şehir manzarasına sahiptir. * Güvenlik, kapalı otopark, yüzme havuzu ve sosyal tesis imkanlarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Nidapark Gayrimenkul 0 (216) 687 31 20	Selenium Twins'te konumlu	Konut	Satılık	330	60,000,000	181,818	* Söz konusu proje kompleks proje olup; 35 katlı ve 240 daireli 2 blok rezidans, 22 katlı iş merkezi, 16.000 m² süpermarket, 7.200 m² food court, 14 katlı hastane ve kültür merkezi olmak üzere toplamda 180.000 m² inşaat alanından oluşmaktadır. * 4+1 tipi daire olup 32. katta konumludur. * Yaklaşık 10-15 yıllık bir yapıda konumludur. * Şehir manzarasına sahiptir. * Güvenlik, kapalı otopark ve sosyal tesis imkanlarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
6	Versatie Gayrimenkul 0 (212) 351 72 75	Çiftçi Towers'da konumlu	Konut	Satılık	242	46,000,000	190,083	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça niteklikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 18. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 3+1 tip dairedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Mülkedin 0 (212) 706 25 90	Armani Residence Maçka'da konumlu	Konut	Satılık	260	49,500,000	190,385	* Söz konusu proje 12 ve 14 katlı 3 blokta toplam 170 konuttan oluşmakta olup rezidans konseptiyle tasarlanmış bir projedir. * 3+1 tipi daire olup 7. katta konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda konumludur. * Şehir manzarasına sahiptir. * Güvenlik, kapalı otopark, yüzme havuzu ve sosyal tesis imkanlarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.

8	Versatie Gayrimenkul 0 (212) 351 72 75	Zorlu Center'da konumlu	Konut	Satılık	189	36,250,000	191,799	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 7. katta konumludur. * Uzak şehir manzarası bulunmaktadır. * 2+1 tip dairedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
9	Caasa Gayrimenkul 0549 727 37 74	Quasar Fairmont'da konumlu	Konut	Satılık	270	54,000,000	200,000	* Söz konusu proje kompleks proje olup; 239 konut, 62 ofis, 4 kafe, 17 mağaza ve 4.300 metrekarelik sosyal alandan oluşmaktadır. * 3+1 tipi daire olup 28. katta konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda konumludur. * Şehir manzarasına sahiptir. * Güvenlik, kapalı otopark ve sosyal tesis imkanlarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
10	Vizyon Yatırım 0 (212) 280 37 10	Armani Residence Maçka'da konumlu	Konut	Satılık	276	56,300,000	203,986	* Söz konusu proje 12 ve 14 katlı 3 blokta toplam 170 konuttan oluşmakta olup rezidans konseptiyle tasarlanmış bir projedir. * 3+1 tipi daire olup 9. katta konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda konumludur. * Şehir manzarasına sahiptir. * Güvenlik, kapalı otopark, yüzme havuzu ve sosyal tesis imkanlarına sahiptir. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.
11	Seldom-Ritz Carlton İstanbul 0 (212) 249 09 19	Ritz Carlton'da konumlu	Konut	Satılık	342	70,200,000	205,263	* Söz konusu proje tek katlı rezidans/ofis bloğu ve 121 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. * 4+1 tipi daire olup 18. katta konumludur. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıda konumludur. * Şehir manzarasına sahiptir. * Güvenlik, kapalı otopark, yüzme havuzu ve sosyal tesis imkanlarına sahiptir. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

12	Vaa Gayirmenkul Levent Loft 0 (212) 284 17 04	Çiftçi Towers'da konumlu	Konut	Satılık	221	47,000,000	212,670	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 22. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 3+1 tip dairedir. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.
----	---	--------------------------------	-------	---------	-----	------------	---------	--

Değerlendirme:

- Değerleme konusu projenin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, konut satış bedellerinin; brüt alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, binadaki katına, cephe durumuna, iç mekan özelliklerine, tadilat yapıp yapılmamış olmasına, güvenlik, otopark ve sosyal tesis imkanları gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, söz konusu proje kapsamında benzer niteliklere sahip konutların brüt birim satış değerinin 150.000-200.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satılık

No	İletişim Bilgileri	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Pier 0 (212) 327 00 77	Türkali Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	750	63,000,000	84,000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Beşiktaş merkezde konumludur. * İhlamurdere Caddesi'ne 27 metre vitrin cephesi vardır. * Taşınmaza göre kısmen avantajlı konumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 25-30 yıllık bir yapıda konumludur. * İçi kısmen bakımlıdır. * Kurumsal bir market tarafından kiralanmıştır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Aksu Emlak Beşiktaş 0 (212) 236 54 48	Balmumcu Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	90	10,000,000	111,111	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Barbaros Bulvarı'na yürüme mesafesinde konumludur. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 30 yıllık bir yapıdır. * İçi bakımlıdır. * Yaklaşık 100 m² bahçe kullanımı mevcuttur. * Pazarlık payı mevcuttur.

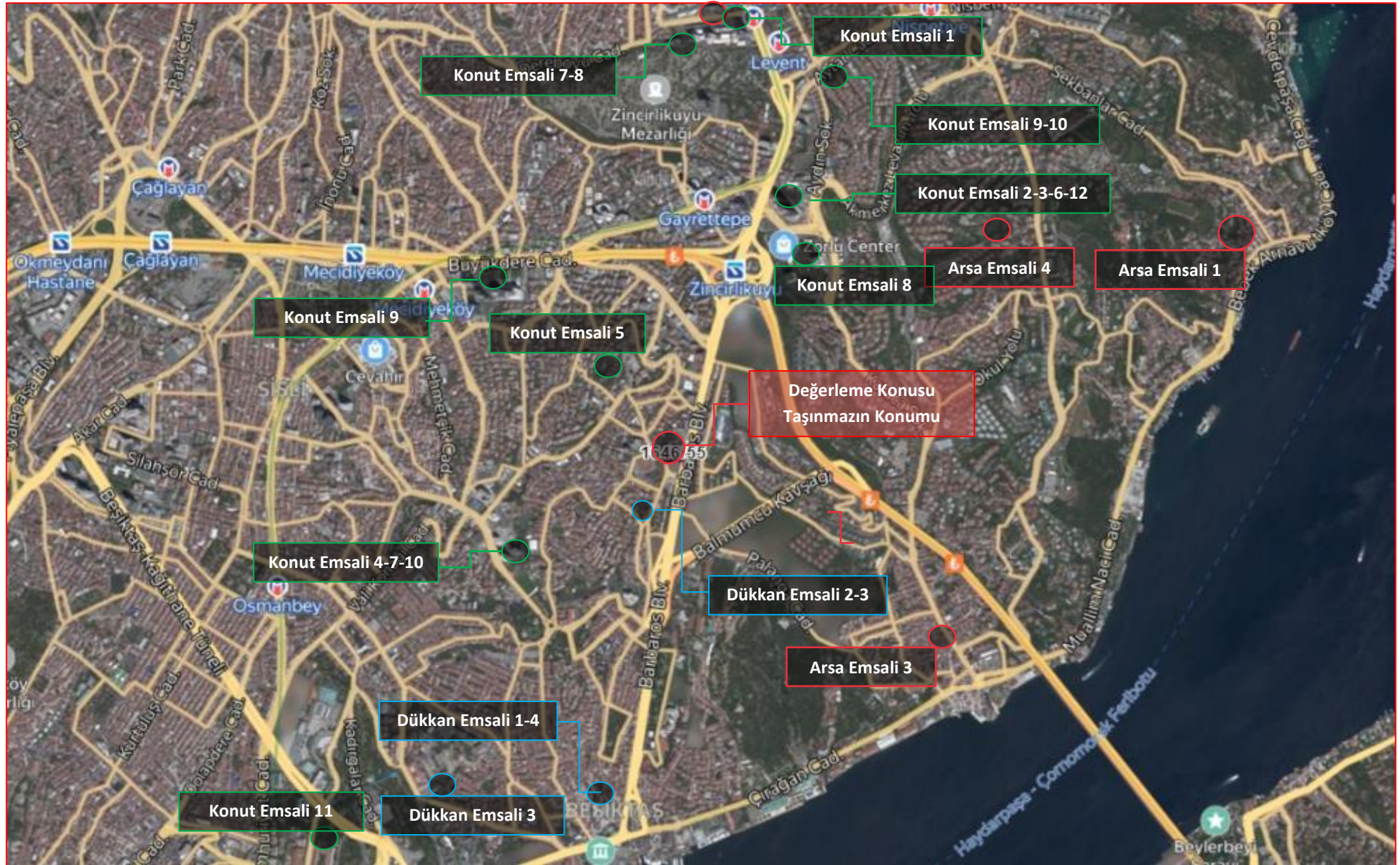
3	Remax Öncü 0 (216) 466 46 06	Vişnezade Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	650	65,000,000	100,000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumludur. * Süleyman Seba Caddesi üzerinde Maçka'da konumludur. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdur. * 200 m² bodrum kat, 220 m² zemin kat ile 230 m² normal kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 20 yıllık bir yapıda konumludur. * İçi bakımlıdır. * Kurumsal bir firma tarafından kiralanmıştır. * Zemin kat birim satış değeri 140.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.
4	Yavuz Emlak 0 (212) 227 87 97	Türkali Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	260	35,000,000	134,615	* Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumludur. * İhlamurdere Caddesi üzerinde Beşiktaş merkezde konumludur. * İhlamurdere Caddesi'ne 15 metre vitrin cephesi vardır. * Taşınmaza göre daha avantajlı konumdur. * 130 m² bodrum kat, 130 m² zemin kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 25-30 yıllık bir yapıda konumludur. * İçi kısmen bakımlıdır. * Zemin kat birim satış değeri 195.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu projenin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, dükkan satış bedellerinin; kullanım alanına, bulunduğu lokasyona, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, inşai kalitesine, shell&core veya dekorasyonu olup olmamasına, reklam kabiliyetine, Barbaros Bulvarı üzerinden görünürlüğüne, ulaşım alternatiflerine yakınlığı gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, söz konusu proje kapsamında benzer niteliklere sahip dükkanların brüt birim satış değerinin 100.000-125.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi

Arsa Emsali 2



ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	185,950	186,857	204,429	205,882
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	12%	-10%	12%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	-5%
	Yüz Ölçümü	-20%	0%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		162,521	159,763	198,092	185,809

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT SATIŞ

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	163,636	172,911	178,571	181,609	181,818
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-7%	-5%	0%	-10%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		154,636	160,288	168,750	171,621	155,455

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT SATIŞ

Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
6	7	8	9	10	11	12
190,083	190,385	191,799	200,000	203,986	205,263	212,670
-10%	-10%	-10%	-10%	-16%	-16%	-16%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
10%	5%	0%	0%	5%	0%	10%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
-5%	-2%	-2%	-7%	-2%	-5%	-7%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
179,628	176,487	169,167	167,400	176,488	163,800	184,002

* Konut satış karşılaştırma tablosunda emsal karşılaştırılması esnasında, değerlendirme konusu projenin mimari projesine istinaden 4. katta, deniz manzaralı, 145 m² brüt kapalı alana sahip bir konut varsayımıyla karşılaştırma yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	84,000	111,111	100,000	134,615
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	5%	5%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	35%	5%	28%	25%
	Konfor Koşulları	-5%	0%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		94,500	110,000	113,050	114,423

* Dükkan satış karşılaştırma tablosunda emsal karşılaştırılması esnasında, değerlendirme konusu projenin mimari projesine istinaden Barbaros Bulvarı'na cepheli 50 m² brüt kapalı alana ve otopark alanına sahip bir dükkan varsayımıyla karşılaştırma yapılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/ Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1646/55	3,357.46	175,000	587,555,500
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			587,555,000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın satış ve kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıl vadeli TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,30

Risk primi: %5,70

İndirgeme oranı: %23,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Maliyetin yıllara dağılımda %50'si 2023 yılı, %50'si 2024 yılında yapılacağı varsayılmıştır. 2024 yılı enflasyon farkı olarak toplam hesaplanan maliyetin %50'si üzerine %25 enflasyon farkı dahil edilmiştir.
- Söz konusu parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.

- Söz konusu projede konut satışlarının 2022 yılında başlayacağı 2025 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu projede ticari alan satışlarının 2024 yılında başlayacağı ve aynı yıl satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Yıllık fiyat artışı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüştür. Fiyat artışı, ilk yıl 35,00, ikinci yıl %25, üçüncü yıl %15 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 5 yıllık TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması olan %17,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında risk priminin %5,70 olacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %23,00 olarak öngörülmüştür.
- Arsadan elde edilecek hasılatın arsa sahibinin %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 170.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 110.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yüklenici Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında yapılmış 23.02.2021 tarih 07772 no.lu "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımli Sözleşme" bulunmaktadır.

Taraflar arasında Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %50 (Yüzdeeli), Yüklenici Payı Gelir Oranı %50 (Yüzdeelli) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu sözleşme kapsamında arsa sahibi Emlak Konut GYO'nun proje yüklenicisi olarak Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. belirlenmiş ve arsa üzerine yapılacak projenin satışından doğan hasılatın %50'sinin yüklenici firmaya kalacağı anlaşılmaktadır. Söz konusu yüklenici firma sadece inşaatı yapmak ve projenin hasılatını sağlamakla sorumlu olup arsa devri söz konusu değildir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI

Ada/Parsel No	1646/55
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	3.357,46
TAKS	0,30
Emsal / KAKS	2,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	1.007,24
Emsale Dahil Alanı (m ²)	6.714,92
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	8.729,40
Zemin Altı İnşaat Alanı (m ²)	9.561,89

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.828,18	20,000	196,563,600
Sığınak Fonksiyonu	242,21	5,000	1,211,050
Otopark ve Teknik Alanlar	7.685,19	4,000	30,740,760
Sosyal Tesis	172,64	9,000	1,553,760
Dükkan	174,73	11,000	1,922,030
Konutlara Ait Depo	188,24	5,000	941,200
Toplam	18.291,19		232,932,400

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	232,932,400
Altyapı Maliyeti	23,293,240
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	23,293,240
Proje Genel Giderleri	27,951,888
Toplam (TL)	307,470,768
Harcanmış Maliyet	22,507,332.90
Kalan Maliyet	284,963,435.10

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	15/08/2022	15/08/2023	15/08/2024
Oran	0%	50%	50%
Maliyet (TL)	0	142,481,718	178,102,147

FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR	
Konut Fonksiyonu	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	9.828,18
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	170.000

Ticaret Fonksiyonu	
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	174,73
Paçal Birim Satış Değeri (TL/m ²)	110.000

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024	30/12/2025
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9,828.18	9,828.18	9,828.18	9,828.18
Satış Oranı (%)	0.00%	45.00%	50.00%	5.00%
Satılan Alan (m ²)	-	4,422.68	4,914.09	491.41
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		170,000.00	229,500.00	286,875.00
Toplam Konut Gelirleri	0	751,855,770	1,127,783,655	140,972,957
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	174.73	174.73	174.73	174.73
Satış Oranı (%)	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%
Satılan Alan (m ²)	-	0.00	174.73	0.00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		110,000.00	148,500.00	185,625.00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	25,947,405	0
Proje Toplam Gelirleri	0	751,855,770	1,153,731,060	140,972,957

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17.30%	17.30%	17.30%
Risk Primi	4.70%	5.70%	6.70%
İndirgeme Oranı	22.00%	23.00%	24.00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,468,594,054	1,449,141,824	1,430,133,555
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,468,590,000	1,449,140,000	1,430,130,000

Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	50%	724.570.000 TL
------------------------------------	-----	----------------

Değerleme konusu sözleşmede, ihaleyi yapan Emlak Konut GYO A.Ş adına hasılat payı oranı %50 olup toplam gelirlerin bugünkü değeri üzerinden Emlak GYO hissesine düşen değer **724.570.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Nakit akışları tablosuna yüklenici ödemelerini ve maliyetlerini dahil ettiğimizde yükleniciye ait projenin bugünkü değerine ulaşırız.

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024	30/12/2025
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9,828.18	9,828.18	9,828.18	9,828.18
Satış Oranı (%)	0.00%	45.00%	50.00%	5.00%
Satılan Alan (m ²)	-	4,422.68	4,914.09	491.41
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		170,000.00	229,500.00	286,875.00
Toplam Konut Gelirleri	0	751,855,770	1,127,783,655	140,972,957
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	174.73	174.73	174.73	174.73
Satış Oranı (%)	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%
Satılan Alan (m ²)	-	0.00	174.73	0.00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		110,000.00	148,500.00	185,625.00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	25,947,405	0
Proje Toplam Gelirleri	0	751,855,770	1,153,731,060	140,972,957
İnşaat Maliyeti	0	142,481,718	178,102,147	0
Net Nakit Akışları	0	609,374,052	975,628,913	140,972,957
Arsa Sahibi Gelirleri	0	375,927,885	576,865,530	70,486,478
Müteahhit Gelirleri	0	233,446,167	398,763,383	70,486,478

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17.30%	17.30%	17.30%
Risk Primi	4.70%	5.70%	6.70%
İndirgeme Oranı	22.00%	23.00%	24.00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,232,210,798	1,215,647,425	1,199,465,928
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1,232,210,000	1,215,650,000	1,199,470,000

Arsa Sahibi	50%
Müteahhit	50%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17.30%	17.30%	17.30%
Risk Primi	4.70%	5.70%	6.70%
İndirgeme Oranı	22.00%	23.00%	24.00%
Net Bugünkü Değer (TL)	497,913,770	491,076,513	484,399,150

Arsa Değeri (TL)	724,570,000
Müteahhit Geliri (TL)	491,076,513
Müteahhit Yaklaşık Geliri (TL)	491,077,000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 724.570.000.-TL projenin bugünkü değeri ise 1.215.650.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Boş arsa değerinde emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değer takdir edilmiş olup proje değeri analizinde ise gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut projesiyle uyumlu olarak **“Ticari+Konut”** amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmaz, 05.08.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı Tadilatı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla, saha ziyareti esnasında yapılan incelemelere göre parsel üzerindeki herhangi bir inşai çalışma başlamamış olup, ilgili belediyede yapılan inceleme doğrultusunda söz konusu taşınmaz, imar planıyla uyumlu olarak 01.06.2022 tarih, bila no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 07.06.2022 tarih, 2022/40249 no.lu “Yapı Ruhsatı”na sahiptir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Arsa**” olup üzerinde “**Proje**” geliştirilmiştir. Konu taşınmazın tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Proje**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde beyanlar hanesinde “417 ada 17 parsel bu parsel ile 14,15,16 parsellerin müşterek methalidir.”, “417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,15,16 parsellerin müşterek methalidir.”, “417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,15 parsellerin müşterek methalidir.” ve “417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,16 parsellerin müşterek methalidir.” kayıtları bulunmaktadır. Söz konusu beyanların, takyidat üzerinde konu parsel tevhid edilmeden önce işlendiği düşünülmektedir. 21.01.2021 tarih ve 1162 yevmiye no.lu “6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır.” beyanı, yıkılmadan önce parsel üzerinde konumlu olan yapı için belirtilmiştir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmiştir. Söz konusu proje için 01.06.2022 tarihli “Mimari Proje” ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu “Yapı Ruhsatı” alınmıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında müşterimiz geliştirici durumunda olduğu için gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işinden doğan haklarının bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Yaklaşım	TL
Gelir Yaklaşımı	491.077.000

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje kapsamında yer alması planlanan fonksiyonların satış hızlarına ve satış bedellerine ilişkin pazar araştırması yapılmış ve nakit akışı tablolarında

bu araştırmalar dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer, proje inşaat alanı bilgileri dikkate alınarak hesaplanmış olan değerdir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan sözleşme hakkının değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

30.12.2022 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 23.02.2021 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	491.077.000 TL	Dörtüzdoksanbirmilyonyetmişyedibin-TL
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	579.470.860 TL	Beşyüzyetmişdokuzmilyondörtüzyetmişbinsekizyüzaltmış-TL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BEŞİKTAŞ	
	Mahalle/Köy:	DİKLİTAŞ	
	Mevki:		
	Ada:	1646	
	Parsel:	55	
	Yüz Ölçümü:	3.357,46 m2	
Hisseyi:	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
		Hissese döşen n°:	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	94765813	Satış	67.821.000,00
	Kıymet Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne Uygunluk:
		14/09/2021 - 13337	Veriliş Tarihi: 14/09/2021
			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gelir ve beklentiler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir			

Ek 2: Takyidat Belgesi

10.01.2023 10:48

https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=Pr6SZKJ1G0-TjrQGN3rStQ

EMLAK KONUT GYO

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada/Parsel	:1646 / 55
Zemin No	:94765813	Yüzölçüm	:3357.46 m²
İl/İlçe	:İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitik	:ARSA
Kurum Adı	:Beşiktaş		
Mah/Köy Adı	:DİKİLİTAŞ		
Mevkii	:		
Cilt/Sayfa No	:67/6577		
Kayıt Durum	:Aktif		



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Şablon Ad	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 14,15,16 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13,15,16 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13, 14, 15 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13, 14, 15 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13, 14, 15 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	417 ADA 17 PARSEL BU PARSEL İLE 13,14,16 PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR.	Ortak yerlerin belirtilmesi		-	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı		27/01/2021 - 1163	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Tedaş lehine A harfi ile gösterilen alanda 99 yıl süre ile irtifak hakkı tesisi	Diğer İrtifak Hakkı	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	09/11/2022 - 20853	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
606406798	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	3357.46	Satış-14/09/2021-13337	

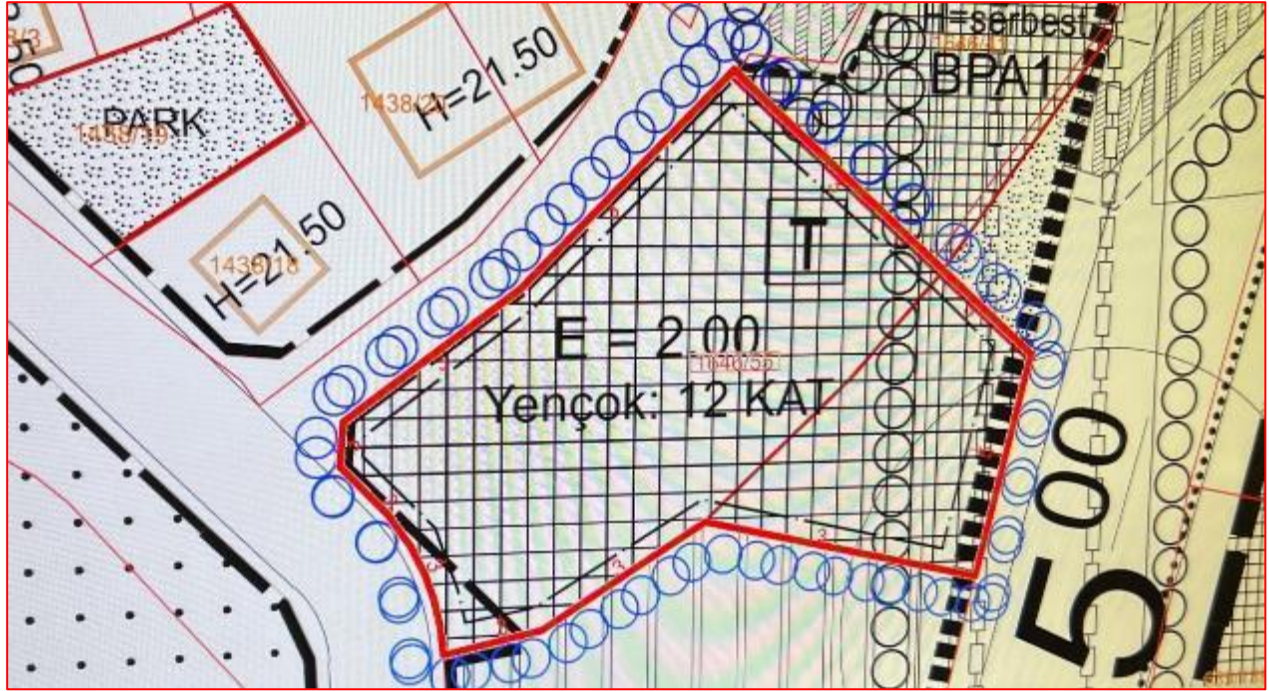
İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
----------	-------------	------	------	-------------	------	--------------------	--------	-----------

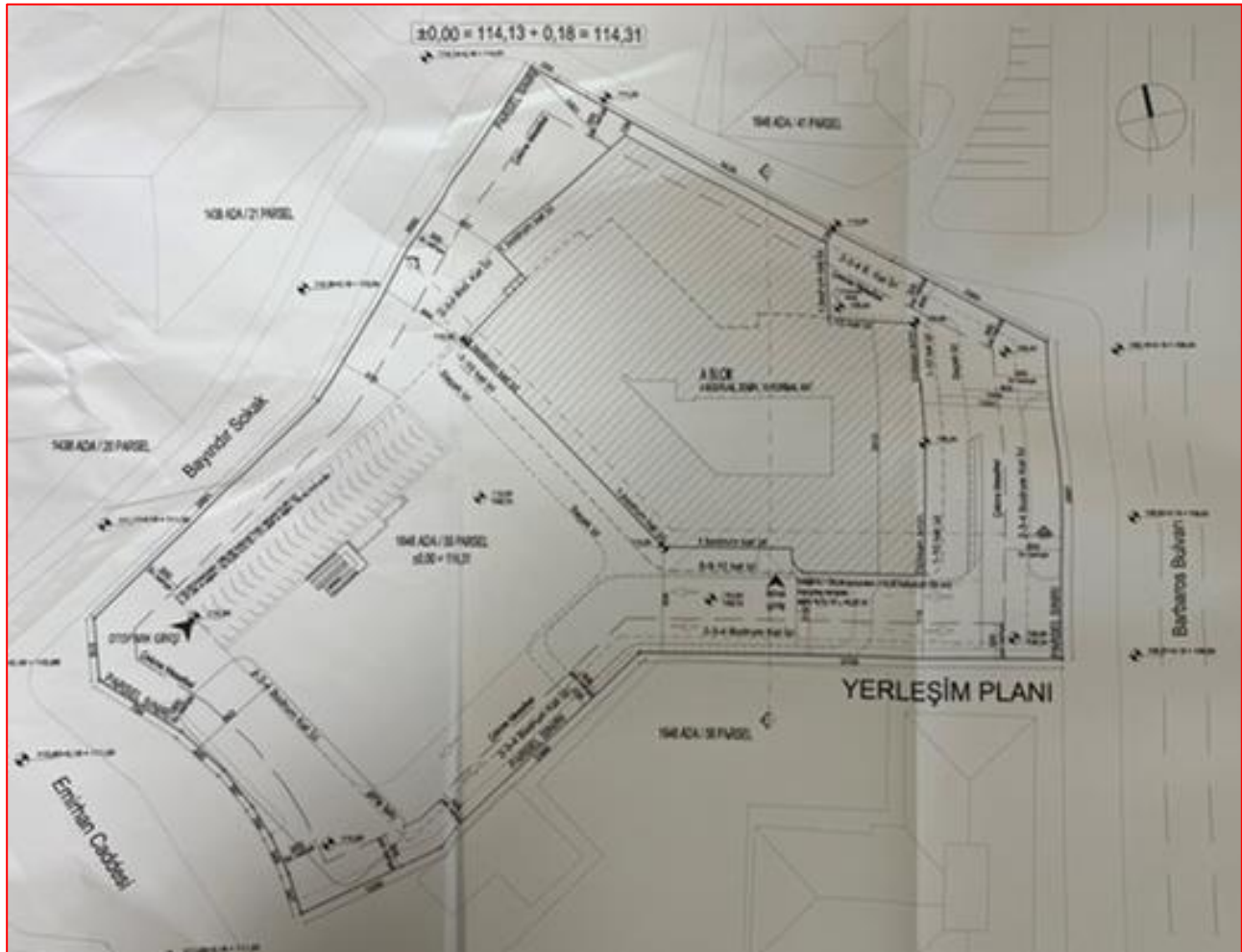
BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 20.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENMİŞTİR

 Raporlayan : Emre SEVİNÇ
 Rapor Tarih ve Saat: 10.1.2023 10:47:56

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



YAPI RUHSATI Building Licence										Baskısı / Karbonu		62							
1 Ruhsatın Verilen Kurum: BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ										137743795									
2 Ruhsat verilen yapının adresi 3 İSTANBUL İlçe BEŞİKTAŞ Mahalle/Manzara: GAYRETİPPE MAH. Mahalle belediye kodu: 8 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Konu adı: BARBAROS Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan belediye kodu: 11 Dış kapı no: 137 Site adı:										3 Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1 Yarı yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Tamir ve onarım ☐ 11 Gölgeleme ☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kullandırı değiştirme ☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fasadajlık ☐ 5 Kat katman ☐ 14 Mekanik tesisat ☐ 6 Tavan ☐ 15 Elektrik tesisat ☐ 7 Çatı ☐ 16 İsmi değiştirme ☐ 8 Tavan ☐ 17 İsmi değiştirme ☐ 9 Dış kapı ☐ 18 Başka amaç		10 Ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022		11 Ruhsat no 2022/40249		12 10 ruhsat tarihi 11/06/2022		13 10 ruhsat no 11/06/2022	
14 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										15 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		16 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
17 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										18 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		19 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
20 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										21 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		22 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
23 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										24 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		25 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
26 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										27 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		28 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
29 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										30 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		31 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
32 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										33 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		34 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
35 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										36 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		37 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
38 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										39 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		40 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
41 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										42 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		43 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
44 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										45 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		46 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
47 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										48 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		49 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
50 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										51 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		52 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
53 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										54 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		55 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
56 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										57 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		58 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
59 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										60 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		61 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
62 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										63 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		64 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
65 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										66 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		67 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
68 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										69 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		70 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
71 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										72 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		73 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
74 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										75 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		76 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
77 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										78 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		79 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022							
80 10 ruhsatın veriliş tarihi 07 Haziran 2022										81 10 ruhsatın veriliş tarihi 11/06/2022		82 10 ruhsatın veriliş tarihi 							

Ek 6: Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi

**Rapor eklerinde belirtilmiştir.*

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011- Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010- Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

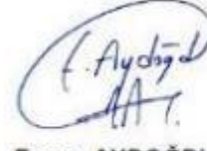
Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

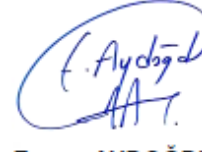
Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan