



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fuzul Beşiktaş Projesi

Beşiktaş / İstanbul

2023REV744 / 29.12.2023



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/İstanbul

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"Fuzul Beşiktaş Projesi"**nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan hakkın 29.12.2023 tarihli değer tespiti için 2023REV744 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. 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.

29.12.2023 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 23.02.2021 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	870.029.000.-TL	Sekizyüzyetmişmilyonyirmidokuzbin-TL
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	1.044.034.800.-TL	Birmilyarkırkdörtmilyonotuzdörtbinsekizyüz-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 18.10.2023 tarih, 2841 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Macide EREN

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
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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında 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 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı KAKS: 2,00 H _{maks} : 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 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	9.654,63 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	9.290,00 m ²
	Konut Satılabilir Alanı	9.115,27 m ²
	Dükkan Alanı	174,73 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%25,00
KONUT BİRİM DEĞERİ	290.000 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	210.000 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)	870.029.000.-TL
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.044.034.800.-TL

Bu sayfa, bu değerleme 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REV744 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 hakkın 29.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Macide EREN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2481 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2481 no.lu ve 18.10.2023 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 hakkın 29.12.2023 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
Rapor 2	13.01.2023	2022REV945	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	491.077.000

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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

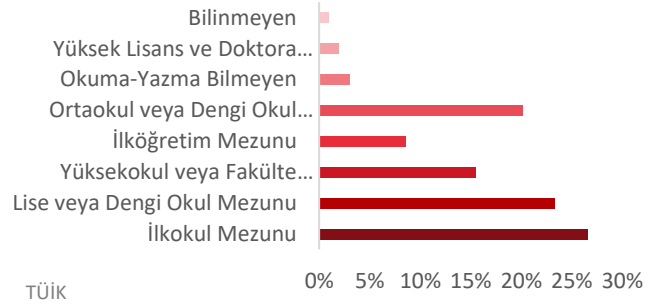
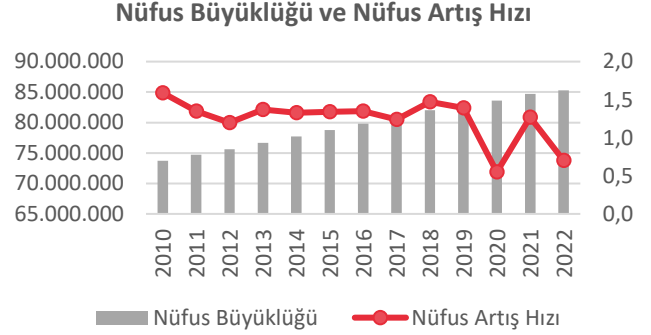
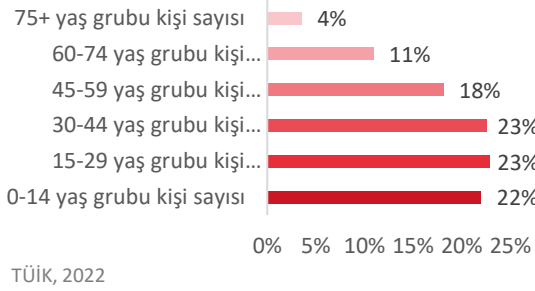
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

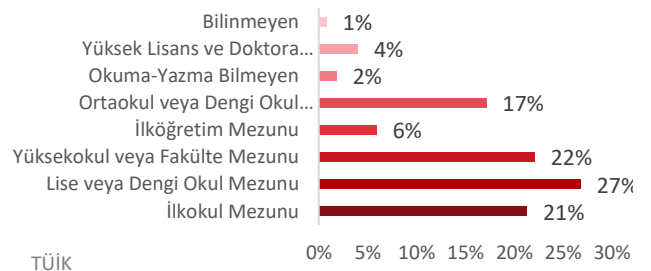
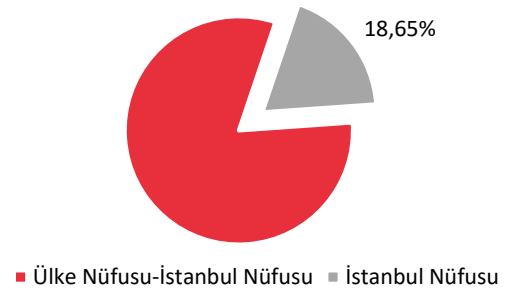
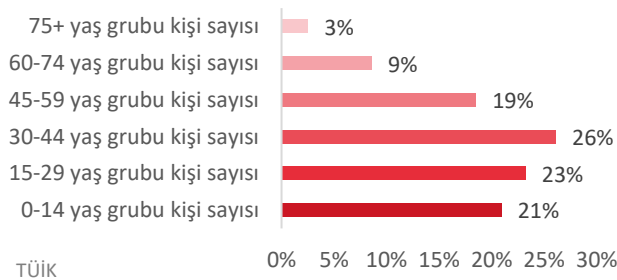
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



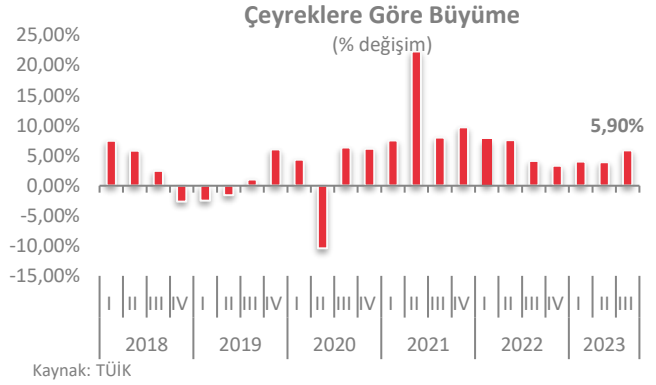
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

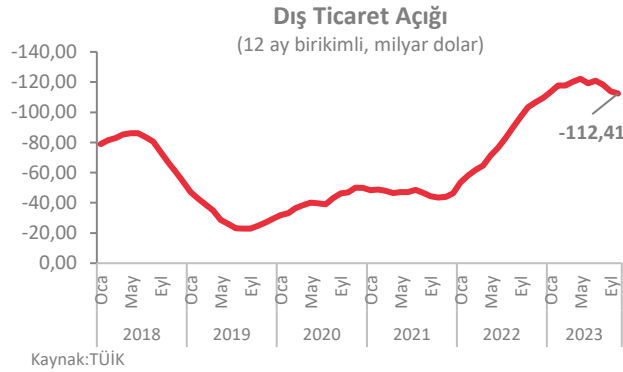
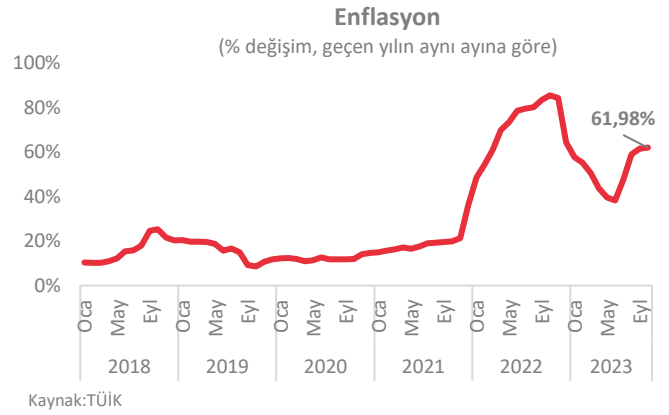


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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 30.11.2023 tarih, saat 15:31 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 14,15,16 parsellerin müşterek methalidir. (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,15,16 parsellerin müşterek methalidir. (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,15 parsellerin müşterek methalidir. (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- 417 ada 17 parsel bu parsel ile 13,14,16 parsellerin müşterek methalidir. (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. (27.01.2021 tarih ve 1163 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- 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, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan riskli yapı beyanı, taşınmaz üzerindeki eski yapılara yönelik düzenlenmiş olup mal sahibi tarafından başvuru yapılarak ilgili kaydın terkin edilmesi gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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 alanları bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde 30.11.2023 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

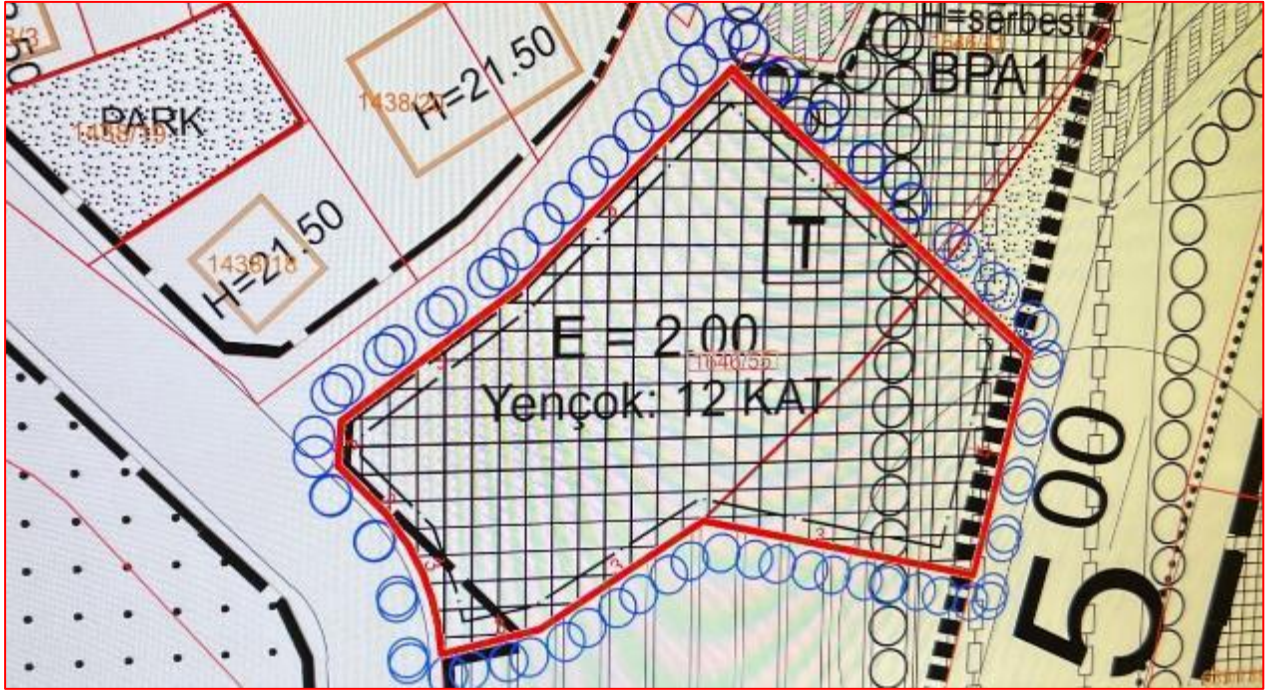
Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 12 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık 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 yenecek= 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 19.10.2023 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 Ruhsatı	08.05.2023	166921	18.291,29	İsim Değişikliği	Mesken: 6.880,66 m ² , Ofis ve İşyeri:150,95 m ² , Ortak alan: 11.259,58 m ²
Yapı Ruhsatı	08.05.2023	166921-1	2.886	İksa	11.259,58 m ² Bina Dışı Yapı (İksa) için verilmiştir.

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 "arsa" vasıflıdır. Parsel üzerinde inşai faaliyetlere başlanmış olup inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %22 oranındadır. Projenin inşaatı değerlendirme tarihi itibarıyla 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", 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı", 08.05.2023 tarih, 166921 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 08.05.2023 tarih, 166921-1 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Taşınmaz, değerlendirme 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 (Yüzdeelli), Yüklenici Payı Gelir Oranı %50 (Yüzdeelli) 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 gayrimenkul proje değerlemesi kapsamındadır. Takdir edilen değer, parsel üzerinde yer alan inşaata yönelik düzenlenmiş olan onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı dikkate alınarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

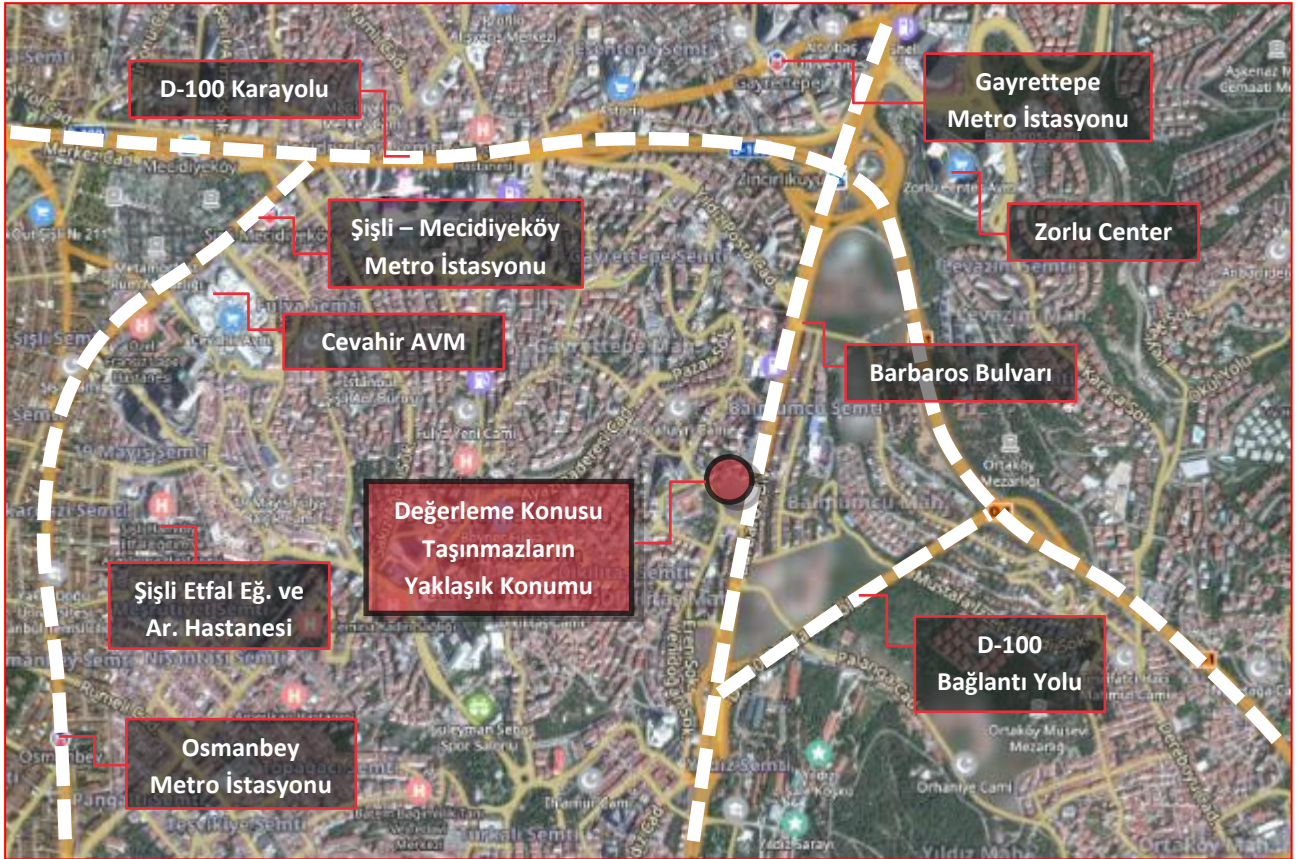
Bölüm 4

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 konumlanmıştır. 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 olan ve Mecideköy- Kabataş metro güzergahı üzerinde kalan Yıldız Metro İstasyonuna oldukça yakın konumlu olup taşınmaza ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir.



Bazı Önemli Merkezlere 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

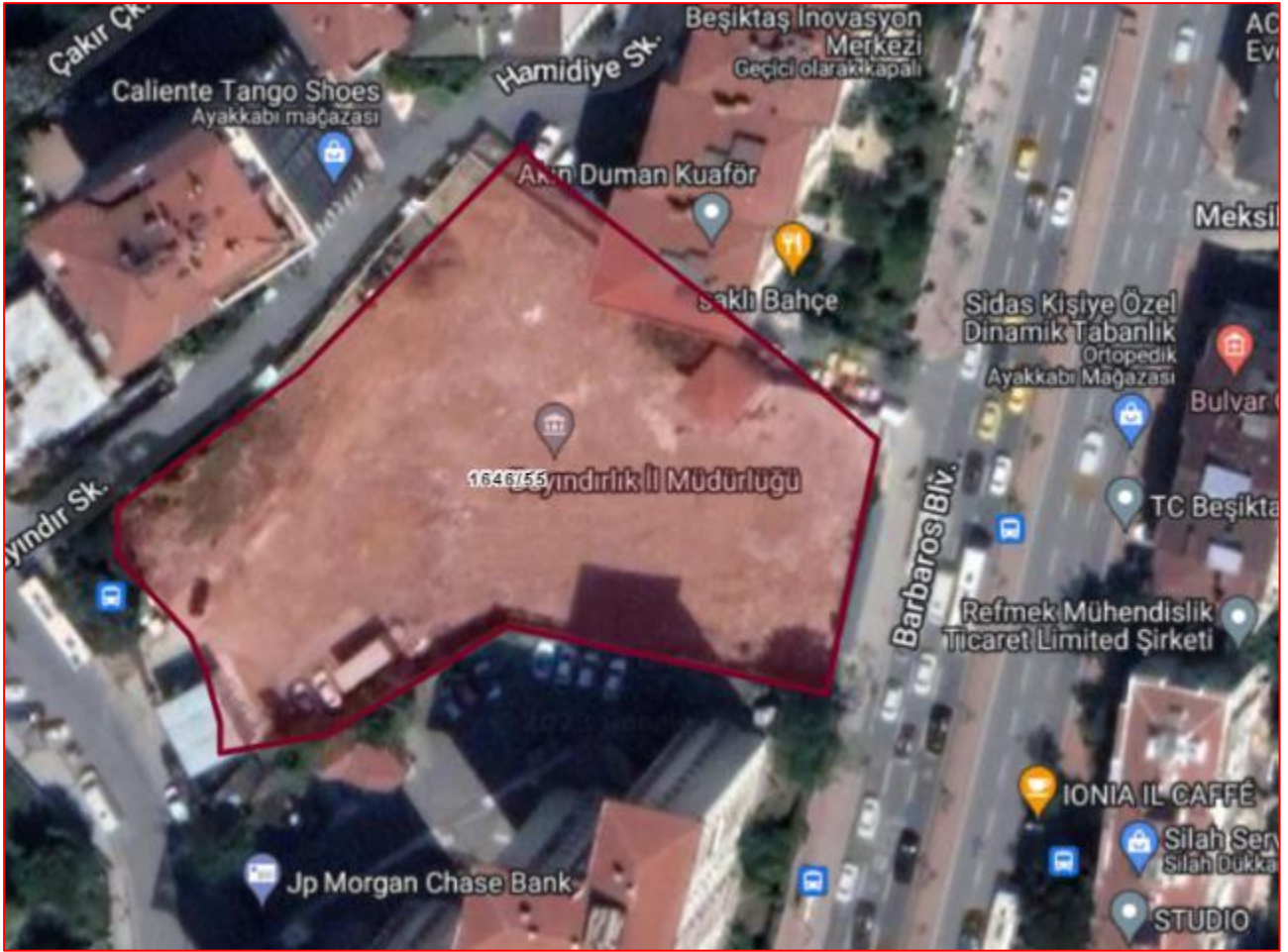
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

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, 1646 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, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı %22 olan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.



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.

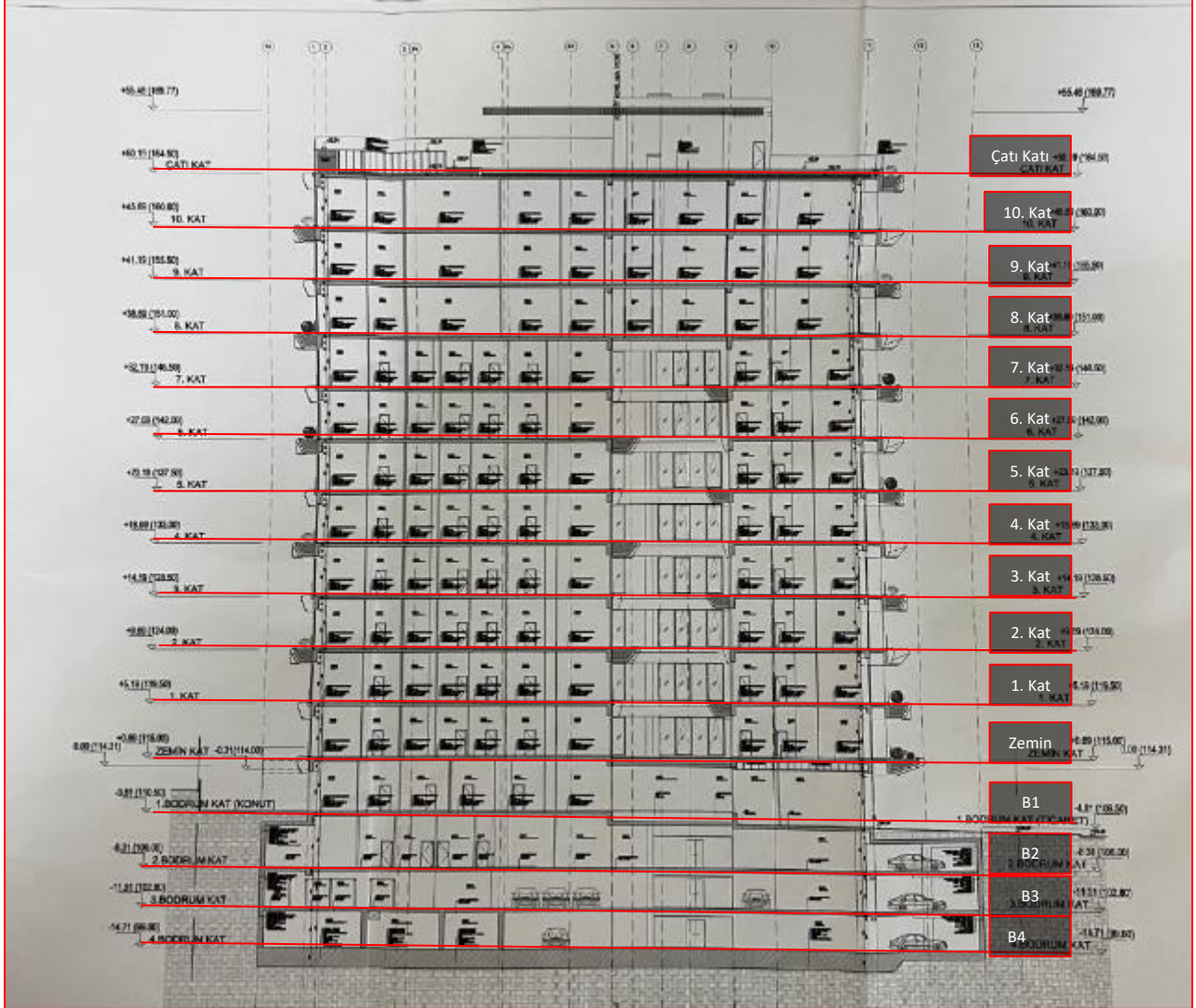
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya Barbaros Bulvarı üzerinden giriş sağlanması planlanmaktadır.



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 (m ²)
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 taşınmaza ilişkin 01.06.2022 tarihli bila no.lu onaylı mimari proje, 07.06.2022 tarih 2022/40249 no.lu, 08.05.2023 tarihli 166921 no.lu ve 08.05.2023 tarihli 166921-1 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı %22 olan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için 07.06.2022 tarih 2022/40249 no.lu, 08.05.2023 tarihli 166921 no.lu ve 08.05.2023 tarihli 166921-1 no.lu yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı %22 olan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir. Bundan dolayı 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 ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir.
- 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 değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer nitelikteki ve büyüklükte arsa sayısı oldukça az sayıdadır. Bu durum değerlendirme 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 çeşitlenmiştir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 karşılaştırılmalı 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 yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Emlak Konut 444 36 55	Beşiktaş, Akat Mahallesi'nde konumludur.	Teklif almış / Yaklaşık 2 ay önce	Gelişme Konut Alanı Hmaks: 15,50 m	13.500	2.794.500.000	207.000	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı konumdadır. * Akat Mahallesi'nde yer alan 18 ada 1 no.lu parseldir. * Değerleme konusu parsel kıyasla oldukça büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.
2	White Zone Gayrimenkul 0 (212) 325 02 72	Beşiktaş, Etiler Mahallesi'nde konumludur.	Satılık/Teklif almış 6 ay önce	Ticaret+Konut Alanı E:2,00 Hmaks: 15,50 m	1.700	360.000.000	211.765	* Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Etiler Mahallesi'nde sokak cephe konumlu arsa olduğu belirtilmiştir. * Değerleme konusu parsel kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir.
3	Now Nişantaşı Real Estate 0212 233 72 11	Şişli, Ergenekon Mahallesi'nde konumludur.	Satılmış / Yaklaşık 4 ay önce	Ticaret Alanı Hmaks: 24,50 m	202	44.900.000	222.277	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Değerleme konusu parsel kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları açısından değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.
4	Bayrak İnşaat 0 (212) 673 41 11	Beşiktaş, Bebek Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Ticaret+Konut Alanı Hmaks: 5 kat	1.174	240.000.000	204.429	* Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Ortaköy Mahallesi'nde yer alan 461 ada 7 no.lu parseldir. * Parseller üzerinde 4.500 m ² inşaat alanına sahip bina yapılabileceği belirtilmiştir. * Değerleme konusu parsel göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
5	Emlak Ofisi 0535 796 91 97	Beşiktaş, Gayrettepe Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	Turizm+Ticaret Alanı Hmaks: Serbest	385	90.000.000	233.766	* Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Parseller üzerinde 1.250 m ² inşaat alanına sahip bina yapılabileceği belirtilmiştir. * Değerleme konusu parselde kıyasla oldukça küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları açısından değerlendirme konusu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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 konumu, imar lejandı, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikli parsellerin birim satış değerinin yaklaşık 220.000- 240.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
1	Derya Demirli 0 (533) 343 17 44	Çiftçi Towers'da konumlu	Konut	Satılmış /Yaklaşık 5 ay önce	242	40.000.000	165.289	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 18. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 3+1 tip dairedir.
2	Versatie Gayrimenkul 0 (533) 696 49 61	Maçka Armani Residence'da konumlu	Konut	Satılık	282	62.000.000	219.858	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * Bahçe katında konumludur. * Bahçe manzarası vardır. * 3+1 tip dairedir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Versatie Gayrimenkul 0 (533) 696 49 61	Çiftçi Towers'da konumlu	Konut	Satılık	242	55.000.000	227.273	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 18. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 3+1 tip dairedir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	ABN Gayrimenkul 0 (533) 226 66 77	Bellevue Residence'da konumlu	Konut	Satılık	302	70.000.000	231.788	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 10. katta konumludur. * Uzak şehir manzarası vardır. * 3,5+1 tip dairedir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Mansion Gayrimenkul 0 (532) 642 92 31	Çiftçi Towers'da konumlu	Konut	Satılık	350	82.000.000	234.286	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 30. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 4,5+1 tip dairedir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
6	ABN Gayrimenkul 0 (533) 226 66 77	Bellevue Residence'da konumlu	Konut	Satılık	302	71.250.000	235.927	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına yakın konumda yer alan proje içerisinde yer almaktadır. * Bilinirliği yüksek, prestijli, oldukça nitelikli işçilik ve malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. * 11. katta konumludur. * Uzak şehir ve deniz manzarası vardır. * 3,5+1 tip dairedir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu parsel üzerinde konumlanması planlanan 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 yer alması planlanan konutlara benzer nitelikli taşınmazların 2024 yılı brüt birim satış değerinin 260.000-290.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satılık

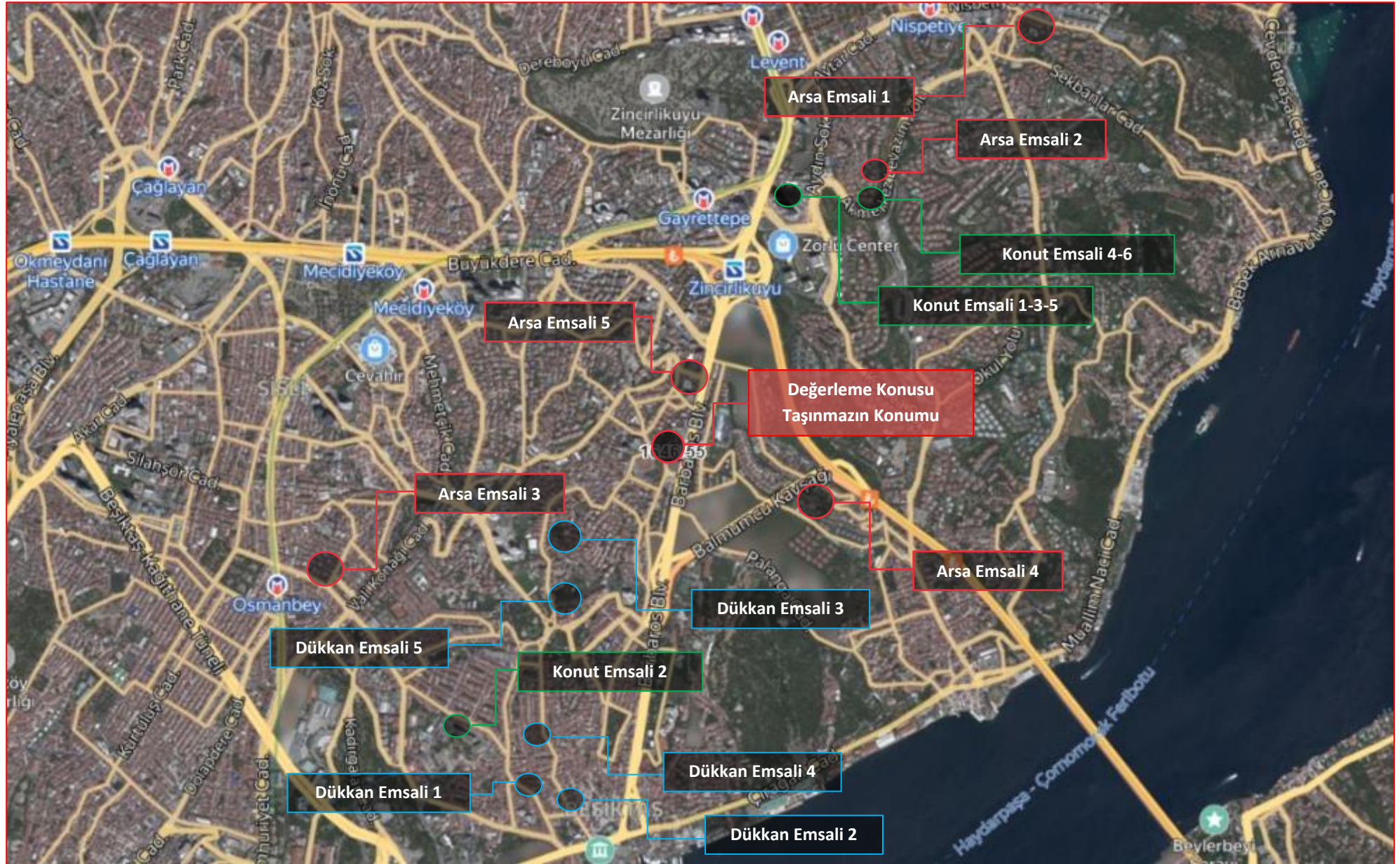
No	İletişim Bilgileri	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	
1	Atmaca Emlak 0 (532) 352 05 56	Türkali Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	135	13.500.000	100.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Beşiktaş İhlamurdere Caddesi'ne cephelidir. * Zemin katta konumludur. * Yaklaşık 35-40 yıllık bir yapıdır. * Tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Platin Emlak 0 (538) 810 01 59	Vişnezade Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	130	13.450.000	103.462	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Beşiktaş Şair Nedim Caddesi'ne cephelidir. * Zemin + 1. normal kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 35-40 yıllık bir yapıdır. * Spor salonu olarak kullanılmakta olup kullanıcısının ihtiyacına göre kısmi tadilat gereksinimi bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Tellioğlu Emlak 0 (532) 325 52 49	Dikilitaş Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	200	22.000.000	110.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Beşiktaş Dikilitaş bölgesinde, Barbaros Bulvarı'na yaklaşık 200 m mesafede konumludur. * Zemin + bodrum kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 35-40 yıllık bir yapıdır. * Tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remax Pier 0 (212) 327 00 77	Türkali Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	750	88.000.000	117.333	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu proje alanına kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Beşiktaş İhlamurdere Caddesi'ne cephelidir. * Zemin katta konumlu olup yaklaşık 250 m² ön kullanım hakkı bulunmaktadır. * Yaklaşık 35-40 yıllık bir yapıdır.

No	İletişim Bilgileri	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	SMB Emlak 0 (532) 273 22 20	Dikilitaş Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	250	30.000.000	120.000	* Tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Değerleme konusu proje alanına kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Beşiktaş Dikilitaş bölgesinde, Barbaros Bulvarı'na yaklaşık 400 m mesafede konumludur. * Zemin + 1. normal kattan oluşmaktadır. * Yaklaşık 3 yıllık bir yapıdır. * Tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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, 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 yer alması planlanan dükkanlara benzer nitelikli taşınmazların 2024 yılı brüt birim satış değerinin 190.000-210.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ²)	207.000	211.765	222.277	204.429	233.766
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik	Konum	10%	15%	25%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	10%	5%	8%	10%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	-5%	-10%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		255.645	219.176	259.731	220.784	220.909

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT SATIŞ

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ²)	165.289	219.858	227.273	231.788	234.286	235.927
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik	Konum	0%	5%	0%	3%	0%	3%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	6%	5%	10%	5%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	10%	-5%	-3%	-10%	-3%
	Kullanım Alanı	-5%	-6%	-5%	-8%	-8%	-8%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		188.430	214.911	194.318	212.781	183.446	216.581

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN SATIŞ

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ²)	100.000	103.462	110.000	117.333	120.000
	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%
Taşınmaza Yönelik	Konum	10%	10%	15%	10%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	15%	15%	15%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	10%	10%	10%	15%	10%
	Konfor Koşulları	5%	5%	5%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		126.000	130.362	143.550	147.840	145.800

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

*** Dükkan satış emsal karşılaştırma tablosunda, 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 taşınmaza 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	235.000	789.003.100
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			789.005.000

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 yansıtması 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 zimnen 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: %17,81

Risk primi: %7,19

İndirgeme oranı: %25,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının 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.
- Kalan maliyetin %70'inin 2024 yılı, %30'unun ise 2025 yılında yapılacağı varsayılmıştır. 2025 yılı enflasyon farkı olarak toplam hesaplanan maliyetin %30'u üzerine %20 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 2023 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu projede ticari alan satışlarının 2025 yılında başlayacağı ve aynı yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Yıllık fiyat artışı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüştür. Fiyat artışı, ilk yıl %34,50, ikinci yıl %23,00, üçüncü yıl %18,75 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 5 yıllık TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması olan %17,81 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında risk priminin %7,19 olacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %25,00 olarak öngörülmüştür.
- Arsadan elde edilecek hasıllardan arsa sahibinin %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 290.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 210.000-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 Paylaşım Sözleşme" bulunmaktadır.

Taraflar arasında Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %50 (Yüzdeelli), 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

İnşaat Maliyetleri

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9,828.18	24.000	235,876,320
Siğınak Fonksiyonu	242.21	6.500	1,574,365
Otopark ve Teknik Alanlar	7,685.19	5.500	42,268,545
Sosyal Tesis	172.64	11.000	1,899,040
Dükkan	174.73	14.000	2,446,220
Konutlara Ait Depo	188.24	6.500	1,223,560
Toplam	18,291.19		285,288,050

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	285.288.050
Altyapı Maliyeti	28.528.805
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	28.528.805
Proje Genel Giderleri	34.234.566
Toplam (TL)	376.580.226
Harcanmış Maliyet	124.286.892,00
Kalan Maliyet	252.293.334,00

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025
Oran	0%	70%	30%
Maliyet (TL)	0	176.605.334	90.825.600

Konut Fonksiyonu	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	9.828,18
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	290.000

Ticaret Fonksiyonu	
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	174,73
Paçal Birim Satış Değeri (TL/m ²)	210.000

Enflasyon oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	35,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	25,00%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	15,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.828,18	9.828,18	9.828,18	9.828,18
Satış Oranı (%)	37,74%	40,00%	22,26%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	3.709,55	3.931,27	2.187,75	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	241.593,63	290.000,00	391.500,00	489.375,00
Toplam Konut Gelirleri	896.203.640	1.140.068.880	856.505.248	0
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)		210.000,00	283.500,00	354.375,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	49.535.955	0
Proje Toplam Gelirleri	896.203.640	1.140.068.880	906.041.203	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,81%	17,81%	17,81%
Risk Primi	6,19%	7,19%	8,19%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.403.981.927	2.387.213.303	2.370.784.903
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.403.980.000	2.387.210.000	2.370.780.000

Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	50%	1.193.605.000
------------------------------------	-----	---------------

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 **1.193.605.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.828,18	9.828,18	9.828,18	9.828,18
Satış Oranı (%)	37,74%	40,00%	22,26%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	3.709,55	3.931,27	2.187,75	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	241.593,63	290.000,00	391.500,00	489.375,00
Toplam Konut Gelirleri	896.203.640	1.140.068.880	856.505.248	0
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)		210.000,00	283.500,00	354.375,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	49.535.955	0
Proje Toplam Gelirleri	896.203.640	1.140.068.880	906.041.203	0
İnşaat Maliyeti	124.286.892,0	176.605.334	90.825.600	0
Net Nakit Akışları	771.916.748	963.463.546	815.215.603	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,81%	17,81%	17,81%
Risk Primi	6,19%	7,19%	8,19%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.078.320.374	2.063.635.634	2.049.250.608
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.078.320.000	2.063.640.000	2.049.250.000

Arsa Sahibi	50%
Müteahhit	50%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	17,81%	17,81%	17,81%
Risk Primi	6,19%	7,19%	8,19%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	876.329.411	870.028.982	863.858.156

Arsa Değeri (TL)	1.193.606.652
Müteahhit Geliri (TL)	870.028.982
Müteahhit Yaklaşık Geliri (TL)	870.029.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 1.193.605.000.-TL projenin bugünkü değeri ise 2.063.640.000.-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 kullanımudur.

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 kullanımudur.

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 %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'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%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
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	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

**** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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 İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği 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 inşaat tamamlanma oranı %22 olan projenin inşaat çalışmaları devam etmekte 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, 2022/40279 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 08.05.2023 tarih, 166921 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 08.05.2023 tarih, 166921-1 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**” geliştirilmektedir. 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 Gereklilerin 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.” beyanın ise parsel üzerindeki eski yapılar için düzenlendiği düşünülmekte olup mal sahibi tarafından başvuru yapılarak söz konusu beyanın terkin edilmesi gerekmektedir.

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”, 08.05.2023 tarih, 166921 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 08.05.2023 tarih, 166921-1 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	870.029.000

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

29.12.2023 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 23.02.2021 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	870.029.000.-TL	Sekizyüzyetmişmilyonyirmidokuzbin-TL
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	1.044.034.800.-TL	Birmilyarkırkdörtmilyonotuzdörtbinsekizyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293