



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fuzul Beşiktaş Projesi

Beşiktaş / İstanbul

2024REV904 / 31.12.2024

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Beşiktaş'ta konumlu olan **"Fuzul Beşiktaş Projesi"**nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan hakkın 31.12.2024 tarihli değer tespiti için 2024REV904 no.lu değerleme 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.

31.12.2024 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 23.02.2021 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2024		
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	882.020.000.-TL	Sekizyüzseksenikimilyonyüzmibin-TL	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	1.058.424.000.-TL	Birmilyarellisekizmilyondörtüzyüymidörtbin-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 29.01.2024 tarih, 256 no.lu sözleşmeye ve 13.12.2024 tarihli ek protokole 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU, MRICS
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	46
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48

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	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması 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 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı	KAKS: 2,00 Hmaks: 12 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
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	10.002,91 m²
	Konut Satılabilir Alanı	9.828,18 m²
	Dükkan Alanı	174,73 m²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%25,50
KONUT BİRİM DEĞERİ	400.000 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	320.000 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)	882.020.000.-TL
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.058.424.000.-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 31.12.2024 tarihinde, 2024REV904 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 31.12.2024 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; GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması 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. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Furkan ÖZÇELEBİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 256 no.lu ve 29.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi ve 13.12.2024 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 256 no.lu ve 29.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi ve 13.12.2024 tarihli ek protokol 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 31.12.2024 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	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	437.485.000
Rapor 2	13.01.2023	2022REV945	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	491.077.000
Rapor 3	29.12.2023	2023REV744	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	870.029.000

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 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

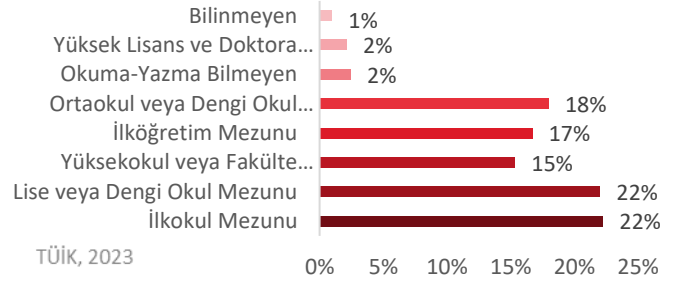
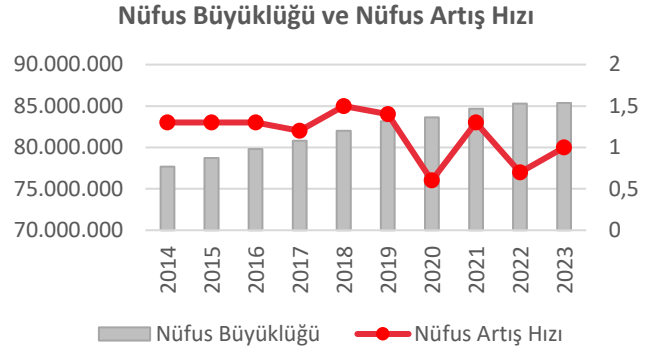
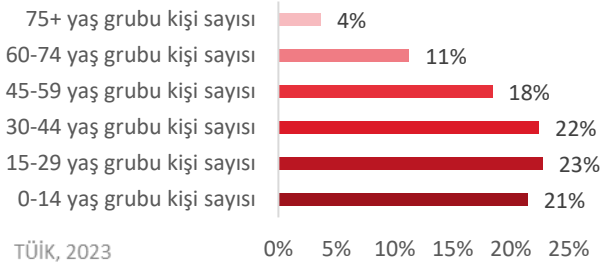
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

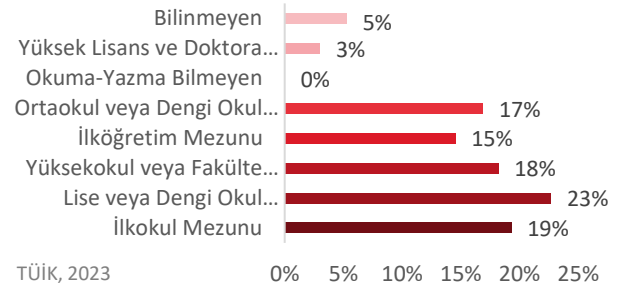
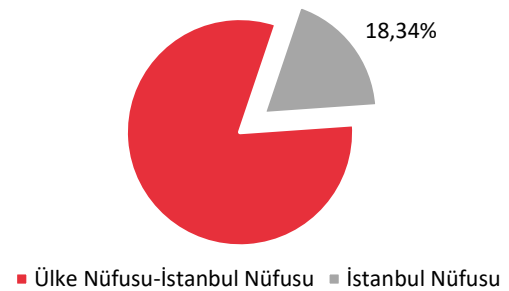
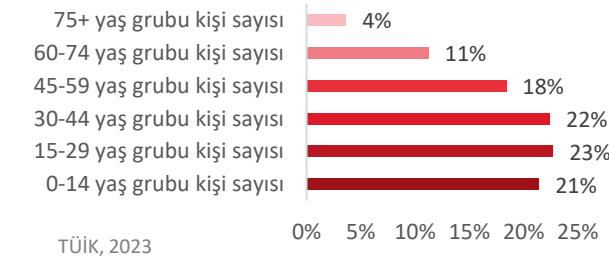
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



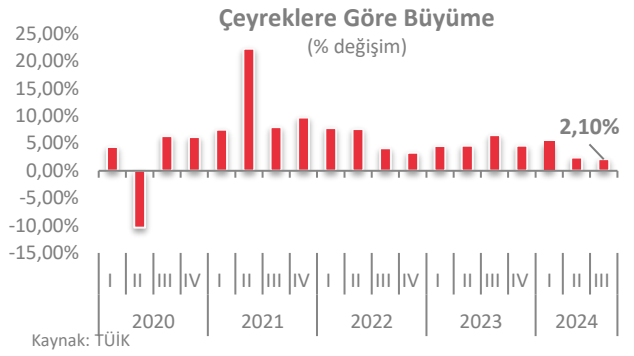
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

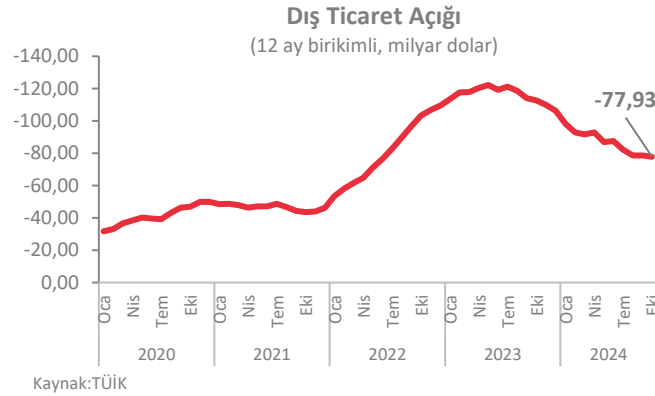
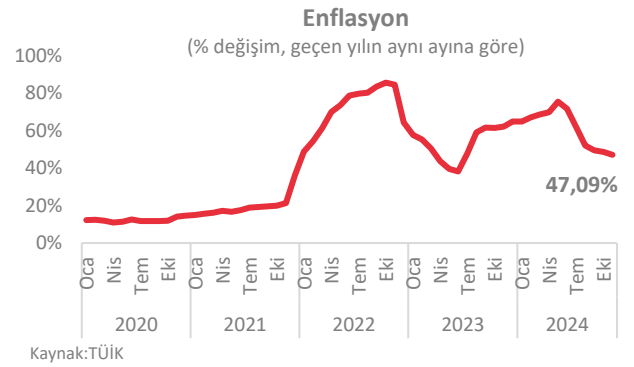


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatı değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

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 24.12.2024 tarih, saat 13:15 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. (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.

Konu parsel üzerinde bulunan Tedaş lehine kayıtlı irtifak hakkı söz konusu kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

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

Emlak Konut GYO'dan 24.12.2024 tarih, saat 13:15 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde 27.12.2024 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

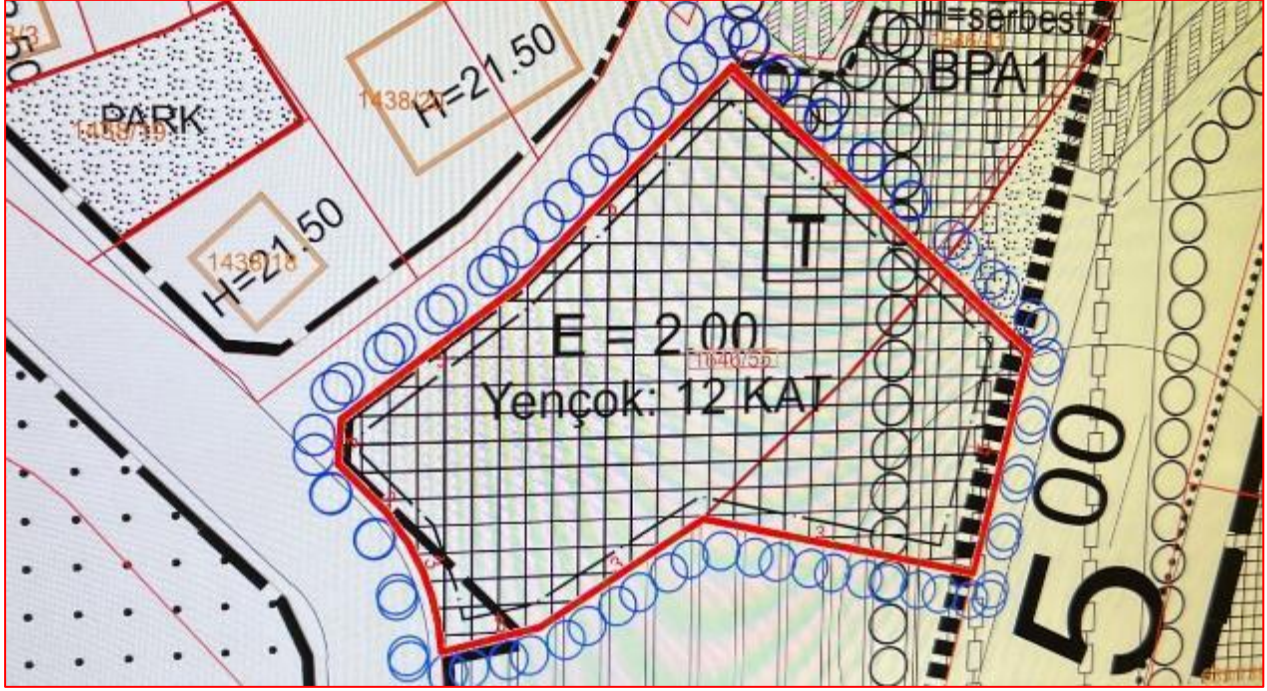
Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- Hmaks: 12 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 3 m'dir.

Plan Notları

- Ticaret Alanı Emsal=2,00, açığa çıkan katlar dahil yengeç= 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 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. Son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beşiktaş Belediyesi’nde 27.12.2024 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 Ruhsatı	06.02.2024	8951	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 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 %65 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”, 08.05.2023 tarih, 166921-1 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 06.02.2024 tarih, 8951 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 inşaatla yönelik düzenlenmiş olan onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı dikkate alınarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

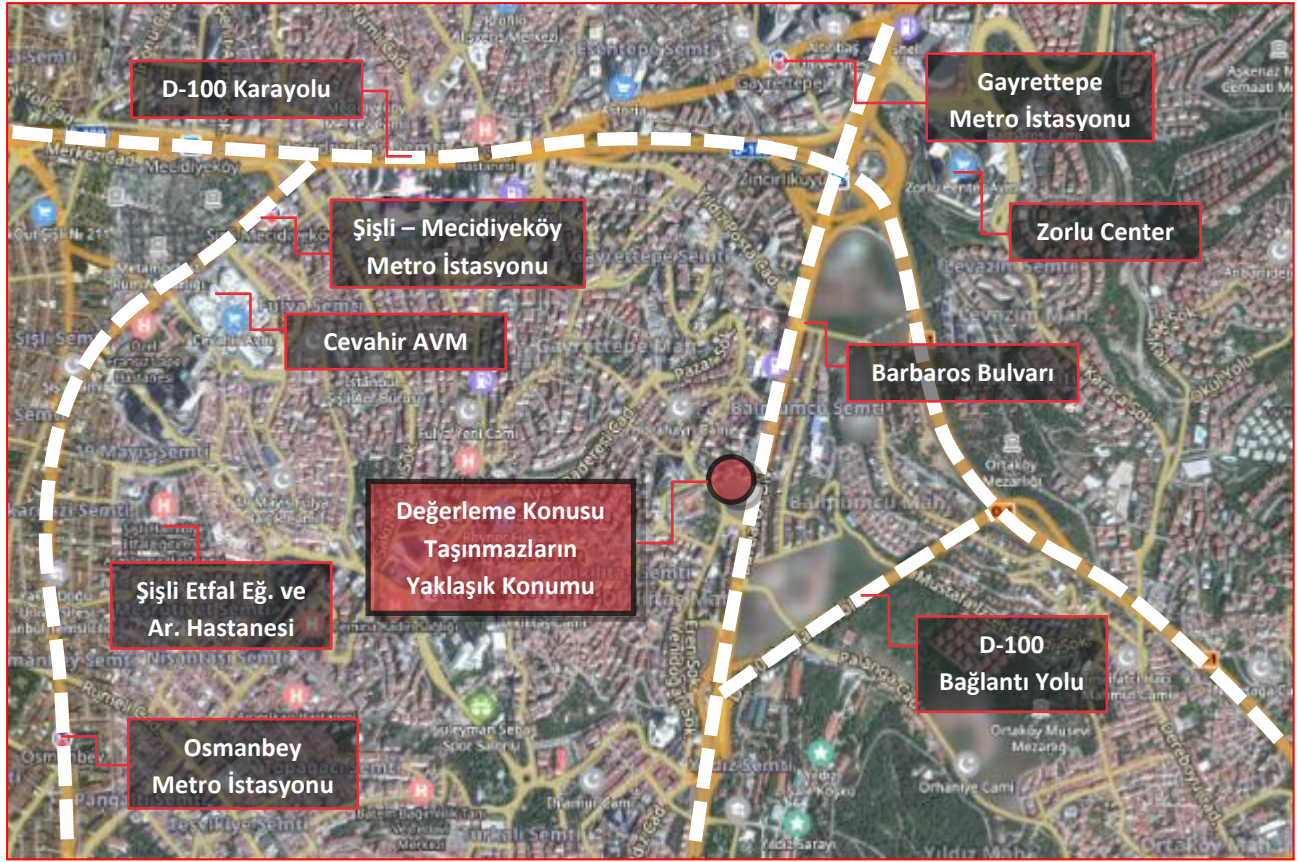
Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

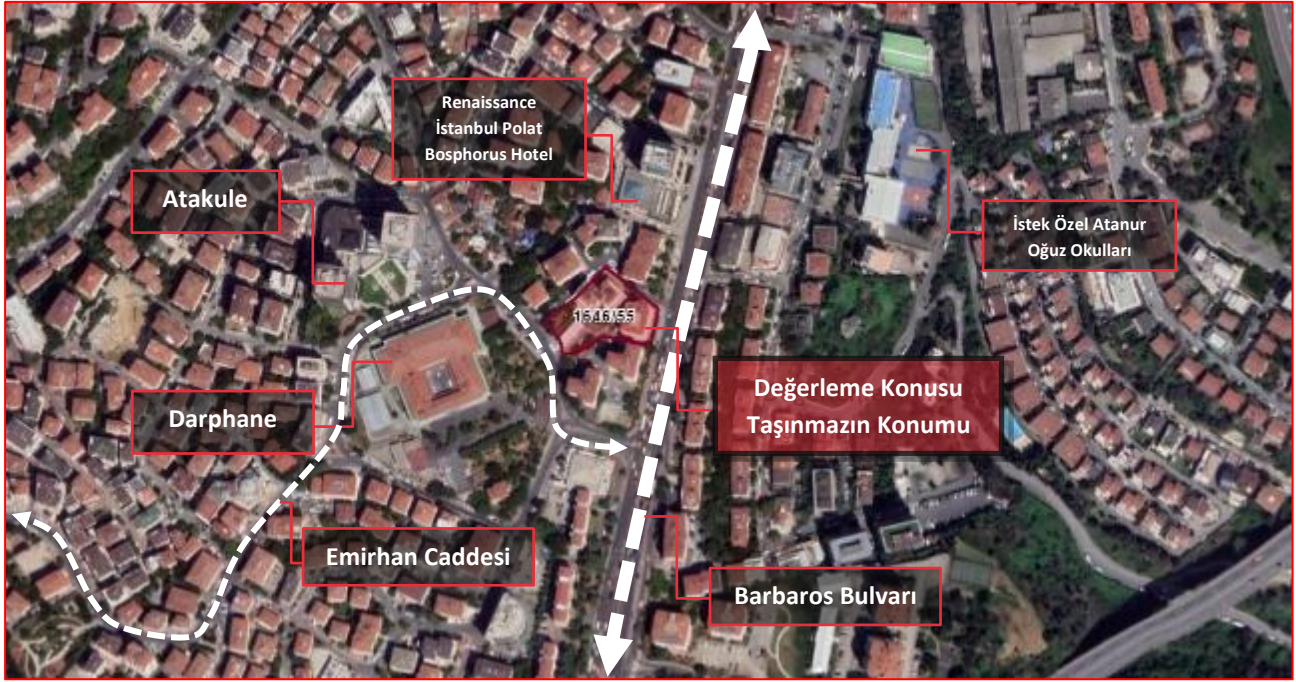
Gayrimenkulün açık adresi: Dikilitaş Mahallesi Barbaros Bulvarı 1646 Ada 55 No.lu Parsel Beşiktaş/İstanbul

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 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, 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 Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Beşiktaş Meydanı	2 km
Zincirlikuyu	2 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4 km
İstanbul Havalimanı	37 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	39 km

BÖLÜM 5

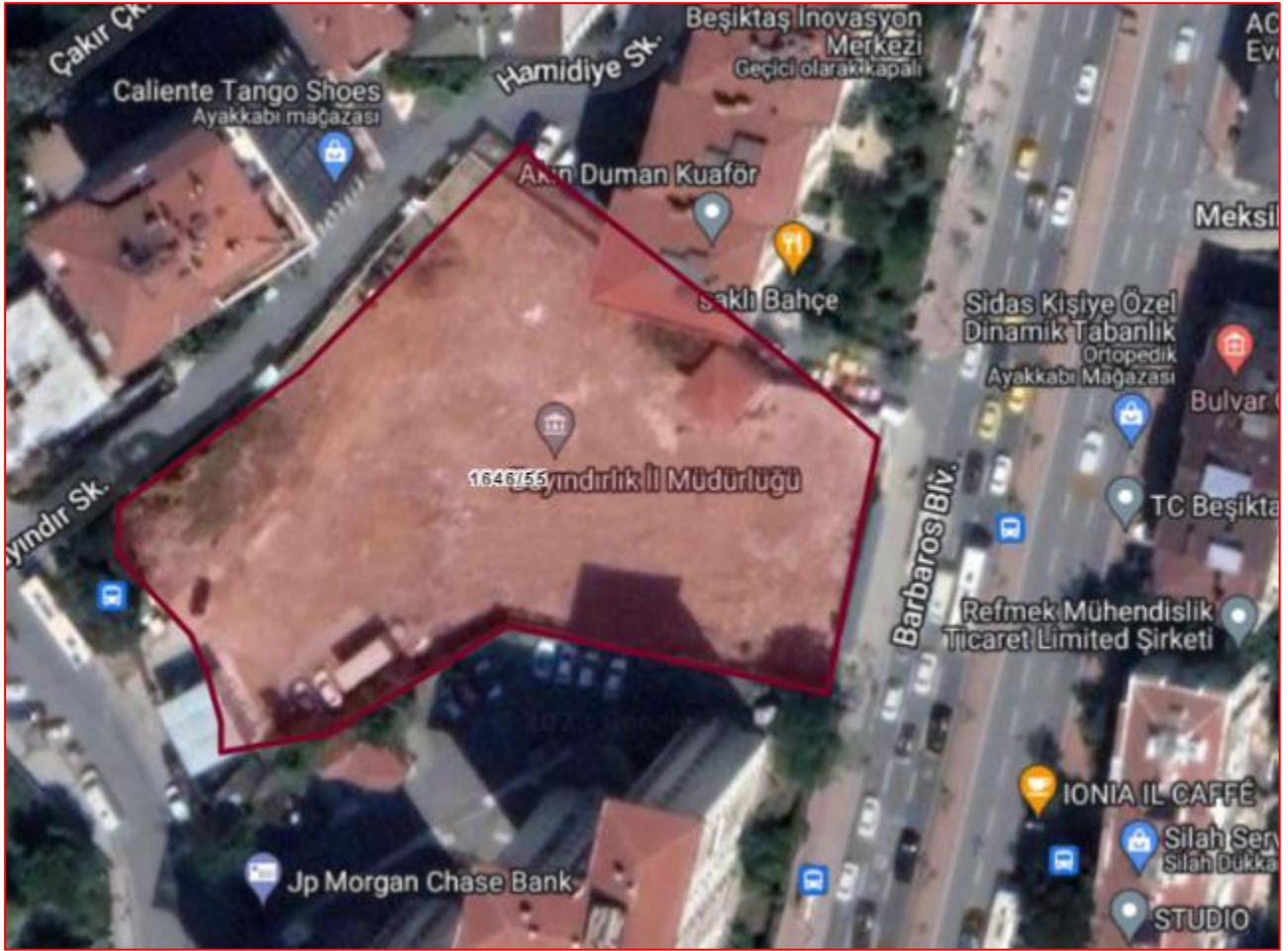
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

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 üzerinde geliştirilen proje, onaylı mimari projesine göre “Ticaret + Konut” fonksiyonludur. Mevcut durumda, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %65 olan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.



Söz konusu proje 3.357,46 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre 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.

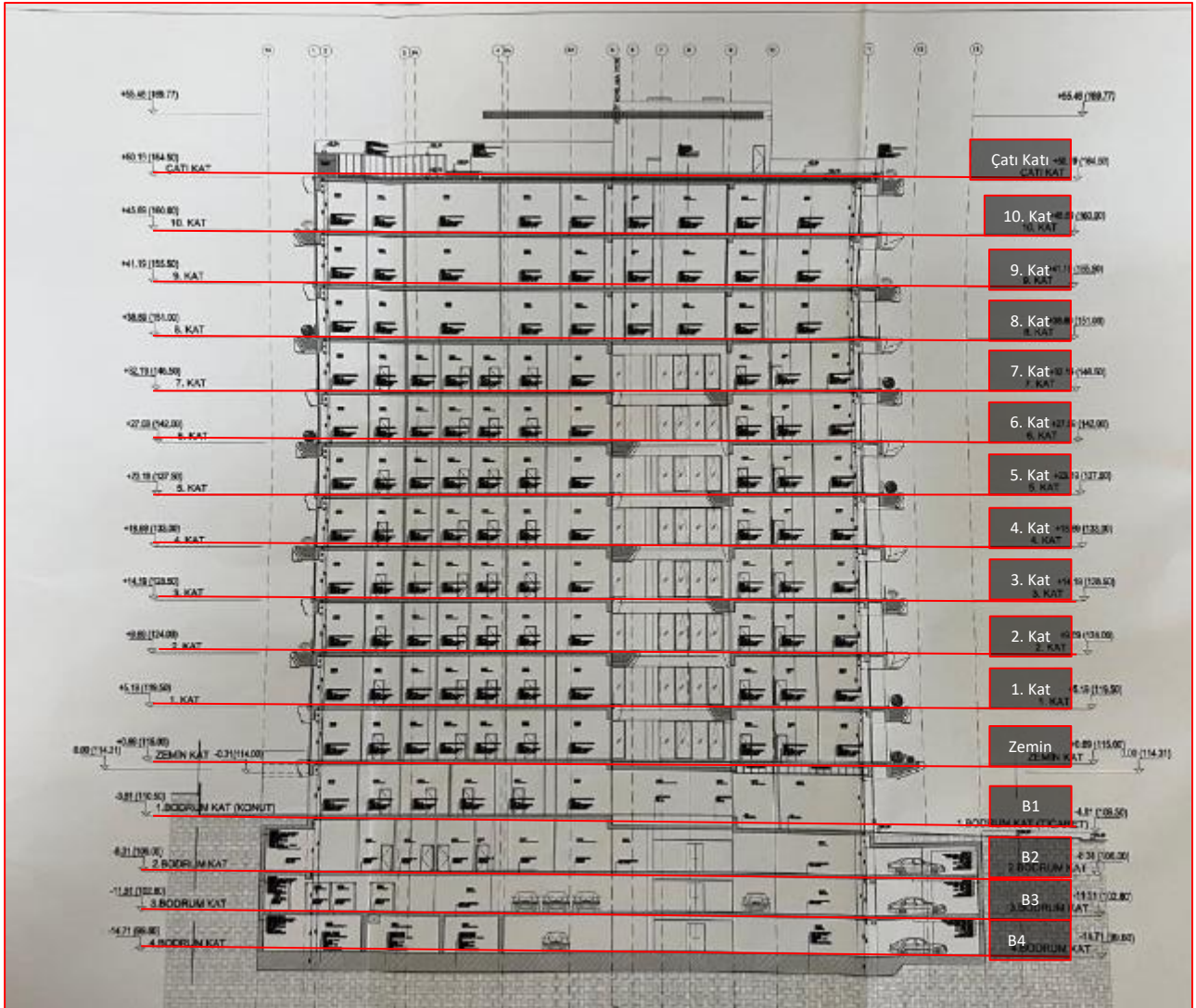
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya Barbaros Bulvarı üzerinden giriş sağlanması planlanmaktadır.



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 Projeyle 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, 08.05.2023 tarihli 166921-1 no.lu ve 06.02.2024 tarih 8951 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %65 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İnşaat süreci devam etmekte olan projeye ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekmemektedir.

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, 15 Temmuz Şehitler 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 4. kattan itibaren deniz manzarasına sahip olacaktır.
- 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 üzerinde konumlu olduğu Barbaros Bulvarı'nda günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu olmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu Barbaros Bulvarı üzerinde kısıtlı sayıda markalı konut projesi bulunmaktadır.
- Mahmutbey-Yıldız güzergahları arasında işleyen M7 Metro Hattı'nın açılması 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 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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. Değerleme konusu parselin üzerinde mevcut durumda, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %65 olan projenin inşaat çalışmaları devam etmekte olup söz konusu proje için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilirdiğinden “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi 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.

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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Ulusal EMLAK 0 (532) 213 64 57	EKARE GAYRİMENKUL 0 (552) 522 98 68	Sahibinden 0 (532) 413 37 43	KALE GAYRİMENKUL 0 (532) 484 22 37	Sahibinden 0 (532) 421 66 00
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	870.000.000	1.800.000.000	200.000.000	160.000.000	310.000.000
	Yüz Ölçümü (m²)	3.300	6.320	652	520	888
	Birim Fiyatı (TL/m²)	263.636	284.810	306.748	307.692	349.099
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		20%	25%	10%	25%	10%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Dezavantajlı	Avantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		10%	-10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Büyük	Küçük	Küçük	Küçük
		0%	10%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		330.600	338.212	320.552	346.154	345.608

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, değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikli parsellerin birim satış değerinin yaklaşık 320.000-330.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
İrtibat Bilgisi		UNİTY REAL ESTATE 0 (532) 573 61 26	Derya Demirli 0 (533) 343 17 44	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (505) 030 55 58	MANSIONtr LEVENT SAPPHIRE 0 (532) 642 92 31	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (505) 030 55 58	
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	
	Satış Fiyatı (TL)	60.000.000	181.000.000	53.900.000	45.000.000	43.700.000	
	Alanı (m²)	220	660	180	150	140	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	272.727	274.242	299.444	300.000	312.143	
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		Benzer	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	
		0%	10%	-5%	-5%	-10%	
Bina Yaşı		0	0	0	0	0	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Bulunduğu Kat/Manzara		Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	
		10%	5%	15%	15%	15%	
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		285.000	299.610	312.919	313.500	311.363	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu parsel üzerinde konumlanması planlanan projenin bulunduğu 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 2025 yılı brüt birim satış değerinin 390.000-410.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

*** 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 Emsalleri / Satılık

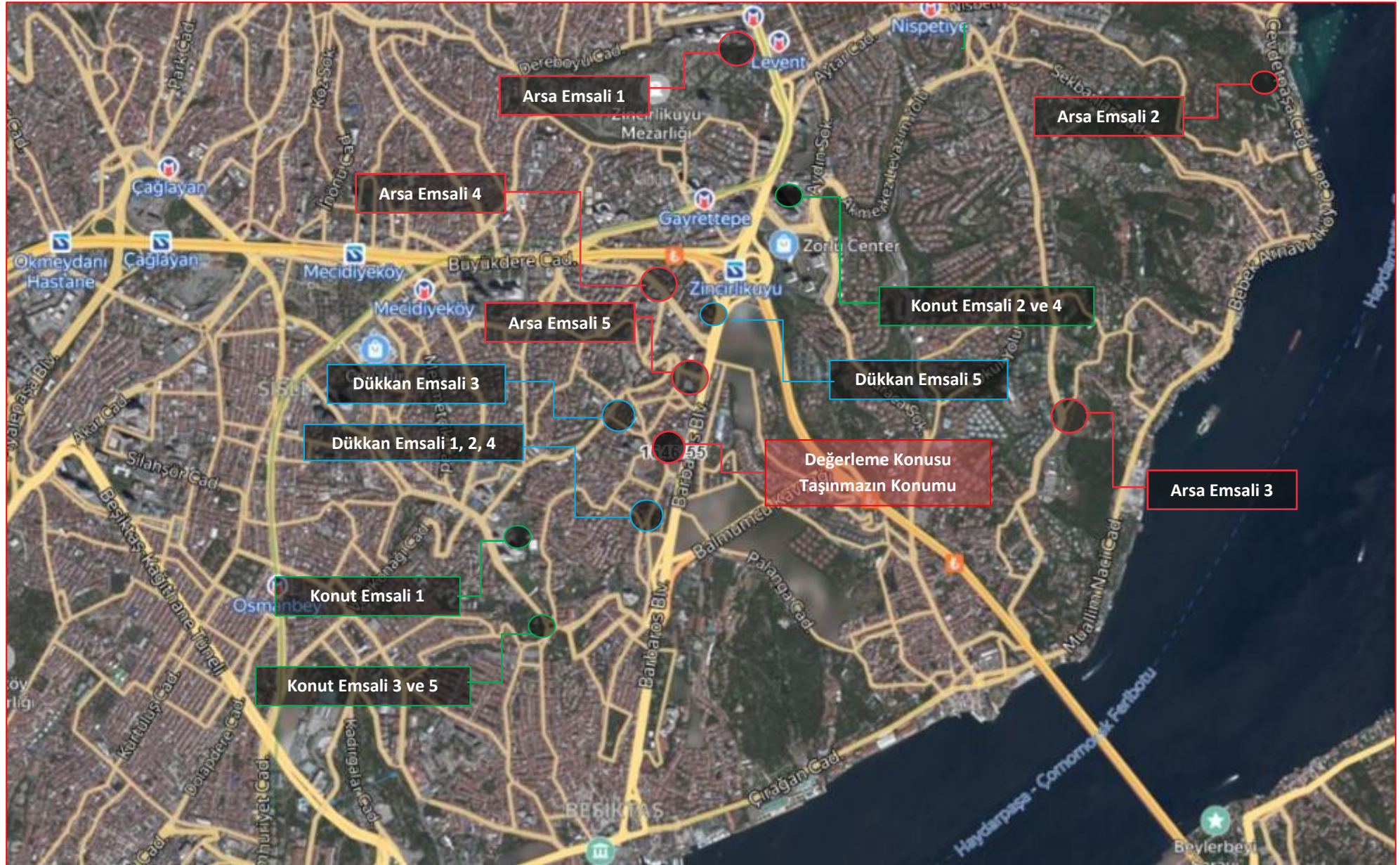
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Remax Pro 0 (533) 590 50 07	YAŞAR GAYRİMENKUL İSTANBUL 0 (530) 908 63 43	Can İnanç Wen Gayrimenkul 0 (532) 631 60 04	Sahibinden 0 (535) 730 17 00	KAANDAN GAYRİMENKUL 0 (533) 518 16 28
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		8.000.000	7.900.000	33.000.000	24.500.000	12.000.000
Zemin Kat Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		135.000	131.667	140.000	155.000	171.429
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz
		10%	10%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Benzer
		15%	15%	20%	15%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Büyük	Büyük	Benzer
		0%	0%	10%	10%	0%
	Bina Yaşı	30	30	35	30	35
		21%	21%	25%	21%	25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		15%	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer		213.023	207.763	247.978	260.780	249.904

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 2025 yılı brüt zemin kat birim satış değerinin 315.000-325.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

*** 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.**

Emsal Krokisi



✓ 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	325.000	1.091.174.500
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			1.091.175.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alabilecek yapıların maliyetinin tespitinde benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İstanbul	Rezidans (Konut)	2024	20.000 m ²	40.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İstanbul	Rezidans (Konut)	2024	72.246 m ²	37.500 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	İstanbul	Konut	2024	5.000 m ²	35.000 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/ Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1646/55	3.357,46	325.000	1.091.174.500
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			1.091.175.000

MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
Barbaros 48	18.291,19	27.336*	65,00%	325.000.000
TOPLAM DEĞERİ				325.000.000

*** İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Harcanmış maliyetler müşteriden temin edilmiştir.**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.091.175.000 TL
Bina Değeri	325.000.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.416.175.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen projede yer alması planlanan fonksiyonlara yönelik satış 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: %21,69

Risk primi: %3,81

İndirgeme oranı: %25,50 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.
- Kalan maliyetin tamamının 2025 yılında yapılacağı ve inşa sürecinin biteceği varsayılmıştır.
- 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 yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2023 yılında başladığı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu projede ticari alan satışlarının 2026 yılında başlayacağı ve aynı yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Yıllık fiyat artışı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüştür. Fiyat artışı, ilk yıl %22,75, ikinci yıl %17,00, üçüncü yıl %14,50 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 5 yıllık TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması olan %21,69 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında risk priminin %3,81 olacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %25,50 olarak öngörülmüştür.
- Arsadan elde edilecek hasılatın arsa sahibinin %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 400.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 320.000-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 Paylaşımı 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	32.000	314.501.760
Sığınak Fonksiyonu	242.21	9.000	2.179.890
Otopark ve Teknik Alanlar	7,685.19	7.500	57.638.925
Sosyal Tesis	172.64	14.000	2.416.960
Dükkan	174.73	18.000	3.145.140
Konutlara Ait Depo	188.24	9.000	1.694.160
Toplam	18,291.19		381.576.835

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	381.576.835
Altyapı Maliyeti	38.157.684
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	38.157.684
Proje Genel Giderleri	45.789.220
Toplam (TL)	503.681.422
Harcanmış Maliyet	325.000.000,00
Kalan Maliyet	178.681.422,20

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	178.681.422

Konut Fonksiyonu	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	9.828,18
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	400.000

Ticaret Fonksiyonu	
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	174,73
Paçal Birim Satış Değeri (TL/m ²)	320.000

Enflasyon oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,50%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.828,18	9.828,18	9.828,18
Satış Oranı (%)	49,69%	40,00%	10,31%
Satılan Alan (m ²)	4.884,00	3.931,27	1.012,91
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	222.451,96	400.000,00	491.000,00
Toplam Konut Gelirleri	1.086.455.375	1.572.508.800	497.337.828
Ticaret Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	174,73	174,73	174,73
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	174,73
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		320.000,00	392.800,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	68.633.944
Proje Toplam Gelirleri	1.086.455.375	1.572.508.800	565.971.772

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	3,31%	3,81%	4,31%
İndirgeme Oranı	25,00%	25,50%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.706.684.349	2.698.791.888	2.690.973.427
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.706.680.000	2.698.790.000	2.690.970.000

Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	50%	1.349.395.000
------------------------------------	-----	---------------

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 **1.349.395.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.828,18	9.828,18	9.828,18
Satış Oranı (%)	49,69%	40,00%	10,31%
Satılan Alan (m ²)	4.884,00	3.931,27	1.012,91
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	222.451,96	400.000,00	491.000,00
Toplam Konut Gelirleri	1.086.455.375	1.572.508.800	497.337.828
Ticaret Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	174,73	174,73	174,73
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	174,73
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		320.000,00	392.800,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	68.633.944
Proje Toplam Gelirleri	1.086.455.375	1.572.508.800	565.971.772
İnşaat Maliyeti	325.000.000	178.681.422	0
Net Nakit Akışları	761.455.375	1.393.827.378	565.971.772

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	3,31%	3,81%	4,31%
İndirgeme Oranı	25,00%	25,50%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.238.739.211	2.231.416.253	2.224.162.775
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.238.740.000	2.231.420.000	2.224.160.000

Arsa Sahibi	50%
Müteahhit	50%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	3,31%	3,81%	4,31%
İndirgeme Oranı	25,00%	25,50%	26,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	885.397.037	882.020.309	878.676.061
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	885.397.000	882.020.000	878.676.000

Arsa Değeri (TL)	1.349.395.944
Müteahhit Geliri (TL)	882.020.309
Müteahhit Yaklaşık Geliri (TL)	882.020.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 1.349.395.000.-TL projenin bugünkü değeri ise 2.231.420.000.-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 getiriyi 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 %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 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
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%
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”, 08.05.2023 tarih, 166921-1 no.lu “Yapı Ruhsatı”ve 06.02.2024 tarih, 8951 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 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 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.

Konu parsel üzerinde bulunan Tedaş lehine kayıtlı irtifak hakkı söz konusu kurumun rutin uygulamalarından olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

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 bulunan takyidat kayıtları haricinde taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir 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”, 08.05.2023 tarih, 166921-1 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 06.02.2024 tarih, 8951 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 değerleme 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	882.020.000

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

31.12.2024 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 23.02.2021 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2024		
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	882.020.000.-TL	Sekizyüzseksenikimilyonyüzmibin-TL	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	1.058.424.000.-TL	Birmilyarellisekizmilyondörtüzyüzmibin-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293