ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE YER ALAN 5 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	16.06.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.06.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.06.2015
RAPOR TARİHİ	30.06.2015
RAPOR NO	OZGY-1506005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	BALMUMCU MAHALLESİ 637 ADA 150-151-197-198-199 NUMARALI PARSELLER BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Belgeleri
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Yıkım Ruhsatı (Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atatürk Bulvarı 13. Cadde 34 Portal Plaa Kat:2-3 İkitelli OSB Başakşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor 30.06.2015 tarih ve OZGY-1506005 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
A.Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.
Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1		
Rapor Numarası	OZGY-1410007		
Rapor Tarihi	31.12.2014		
Rapor Konusu	5 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK A.Ali YERTUT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	79.103.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	MECİDİYE
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	GAZİ UMUR PAŞA
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m²)	Hissesi	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
-	637	150	Arsa (Yeşil Saha)	4.088,00	Tam	32	3060	3707	30.03.2011
-	637	151	Arsa	2.224,00	Tam	16	1570	3672	30.03.2011
-	637	199	Arsa	547,70	Tam	19	1771	3672	30.03.2011

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	MECİDİYE
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	GAZİ UMUR
Pafta No	:	-
Ada No	:	637
Parsel No	:	198
Alanı	:	744,65 m²
Vasfı	:	BAHÇELİ KARGİR APARTMAN
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	CİNS TASHİHİ
Sahibi	:	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt No	:	19
Sahife No	:	1770
Yevmiye No	:	4170
Tapu Tarihi	:	05.04.2013

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	MECİDİYE
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	GAZİ UMUR
Pafta No	:	-
Ada No	:	637
Parsel No	:	197
Alanı	:	744,65
Vasfı	:	BEŞ KATLI KARGİR APARTMAN
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş.

Bağ.Böl. No	Niteliği	Katı	Arsa Payı	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	Mesken	2.Bodrum	13 / 100	30	2960	9281	01.08.2013
2	Mesken	1.Bodrum	9 / 100	30	2961	9281	01.08.2013
3	Mesken	1.Bodrum	9 / 100	30	2962	9281	01.08.2013
4	Mesken	Zemin	10 / 100	31	2963	9281	01.08.2013
5	Mesken	Zemin	11 / 100	31	2964	9281	01.08.2013
6	Mesken	1.Kat	12 / 100	31	2965	9281	01.08.2013
7	Mesken	1.Kat	12 / 100	31	2966	9281	01.08.2013
8	Mesken	2.Kat	24 / 100	31	2967	9281	01.08.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 20.05.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:
* 637 ada 150 parsel kat irtifakının terkini+birleşme işleminden 30.03.2011 tarih 3707 yevmiye ile Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.
* 637 ada 151 parsel tüzel kişilik ünvan değişikliği işleminden 30.03.2011 tarih 3672 yevmiye ile Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. Adına tescil edilmiştir.
* 637 ada 197 parsel üzerindeki 8 adet bağımsız bölüm 01.08.2013 tarih 9281 yevmiye ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlı iken satış işleminden Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.

* 637 ada 198 parsel üzerindeki " bahçeli kargir apartman" nitelikli taşınmaz 05.04.2013 tarih 4170 yevmiye ile Hatice Samiye Mertcan (1/2 hisse) ve Ayşe İffet Güredin (1/2 hisse) adına kayıtlı iken satış+birleşme işleminden Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
* 637 ada 199 parsel tüzel kişilik ünvan değişikliği işleminden 30.03.2011 tarih 3672 yevmiye ile Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. adına tescil edilmiştir.

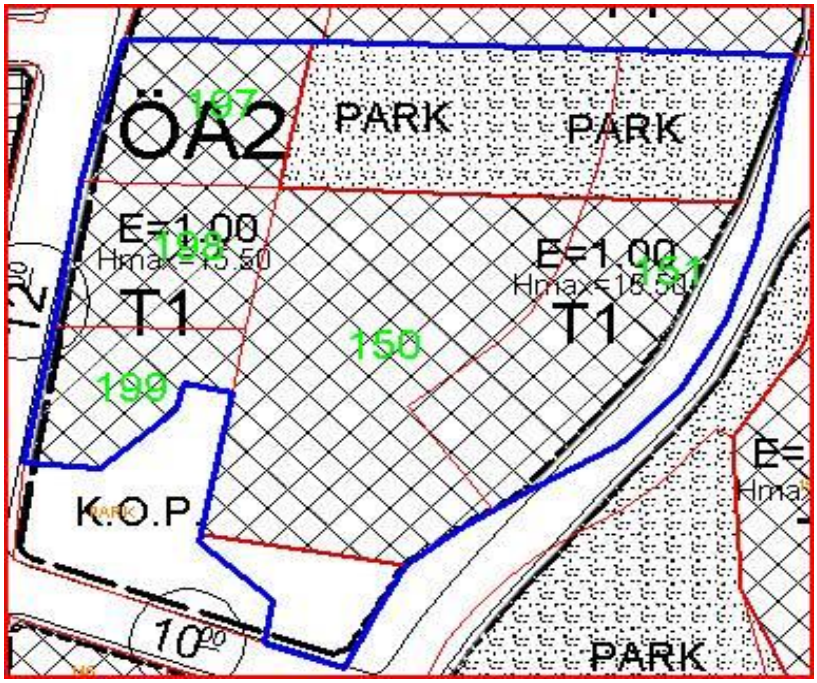
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 29.06.2015 tarihli imar durum yazılarına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.
637 ada 150, 151, 197, 198, 199 numaralı parseller, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planında ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
637 ada 150 parsel, kısmen T1 (Ticaret+hizmet), kısmen Park Alanı, kısmen yol, kısmen KOP (Katlı Otopark Alanı) lejandında kalmaktadır. Parselin ~1260 m²'si park alanında, ~330 m² ise KOP'da, ~20 m²'si yol lejandında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir. *(**Belirtilen terk miktarları Beşiktaş Belediyesi Harita Bürosundan şifahi olarak alınmış yaklaşık miktarlardır. Kesin terk miktarları röperli kroki alınması ile belirli olacaktır.)*
637 ada 151 parsel, kısmen T1 (Ticaret+Hizmet), kısmen park, kısmen yol lejandında kalmaktadır. Parselin ~655 m²'si park alanında, ~350 m²'si yol alanında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir. *(**Belirtilen terk miktarları Beşiktaş Belediyesi Harita Bürosundan şifahi olarak alınmış yaklaşık miktarlardır. Kesin terk miktarları röperli kroki alınması ile belirli olacaktır.)*

637 ada 197 parsel, kısmen T1 (Ticaret+Hizmet), kısmen yol alanında kalmaktadır. Parselin ~13 m²'si yol alanında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir.
637 ada 199 parselin tamamı T1 (Ticaret+Hizmet) lejandında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir. Parselin ~18 m²'si yol alanında kalmaktadır.
637 ada 198 parselin tamamı T1 (Ticaret+Hizmet) lejandında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir. Parselin ~22 m²'si yol alanında kalmaktadır.
*(**Belirtilen terk miktarları Beşiktaş Belediyesi Harita Bürosundan şifahi olarak alınmış yaklaşık miktarlardır. Kesin terk miktarları röperli kroki alınması ile belirli olacaktır.)*

Ada	Parsel	Fonksiyon	Yapılaşma Hakkı				Yüz Ölçümü	Terk Miktarı	Net İmar Alanı
637	150	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)+Park+KOP (Katlı Otopark Alanı)	E:	1.00	h(max):	15.50m	4.088,00 m²	1.610,00 m²	2.478,00 m²
637	151	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)+Park+Yol	E:	1.00	h(max):	15.50m	2.224,00 m²	1.005,00 m²	1.219,00 m²
637	197	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)+Yol	E:	1.00	h(max):	15.50m	744,65 m²	13,00 m²	731,65 m²
637	198	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)	E:	1.00	h(max):	15.50m	744,65 m²	22,00 m²	722,65 m²
637	199	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)	E:	1.00	h(max):	15.50m	547,70 m²	18,00 m²	529,70 m²
Toplam							**8.349,00 m²**	**2.668,00 m²**	**5.681,00 m²**



Plan Notları

Uygulama Hükümleri

Ticaret+Hizmet Alanlarında:

1. Ticaret ve hizmet alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

2. Ticaret alanları T1, T2, T3, T4 semnolleri ile plan üzerine işlenmiştir.

3. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla max.TAKS=0.40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.

4. İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.

5. Ön bahçe mesafesi min.5.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi min.4.00m.'dir.

6. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi min.4.00m. Olup; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 m. Arttırılacaktır.

7. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum katı iskan edilemez.

8. Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.

9. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.

10. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu 637 ada 150-151-197-198-199 parsellere ait imar arşivi dosyası incelenmiştir. Tüm parsellere ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 08.05.2014 tarih 50892535/305/7232 sayılı yazısı görülmüştür. Bu yazıya göre;

parsellerin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "turizm+ticaret E:2.50 h:serbest" olarak imar değişiliği yapılması talebi bulunmaktadır. Bu talebe cevap olarak "İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı 23.10.2013 tarih 182935 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklifinin taraflarına müracatları kapsamında incelendiği 29.01.2014 tarih 18758 yazısı ile nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı, emsal teşkil edici, Boğaziçi silüetini olumsuz yönde etkliyeci ve plan bütününü bozucu nitelik taşıdığı gerekçesi ile uygun bulunmadığı, Park ve Bahçe Yeşil Alanlar Daire Başkanlığının 23.10.2013 tarih 182935 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklifi uygun bulunurken, 10.11.2013 tarih 5148 sayılı yazısı ile yeşil alan bütünlüğünün ve fonksiyonelliğinin bozulduğu gerekçesi ile uygun bulunmadığı, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın ise katlı otopark alanı kullanım kararı kaldırılması ile alanda otopark ihtiyacının karşılanamayacağı ve plan değişikliği teklifinin uygun bulunmadığı yönünde görüş verildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle "Turizm+ticaret"+"Park Alanı" amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planşarı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin 03.12.2013 tarih 18948 sayılı Bakanlık Oluru ve 29.04.2014 tarih 6832 sayılı Makam Oluru'na istinaden iptal edilmiş ve uygulamaların mer'i plan kapsamında yürütülmesi kararı verilmiştir.

637 ada 150 parsel için 09.04.1987 tarih 300266 sayı ile alınmış 3 adet ruhsat bulunmakta olup, parsel üzerinde natamam yapı bulunmaktadır. Yapının ruhsat aldıktan 5 sene içerisinde tamamlanmamış olması nedeniyle ruhsatı geçersiz olup, ruhsatsız durumdadır.
637 ada 197 parsel için 30.06.1966 tarihli ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır. 30.05.1988 tarih 2 cilt 44 sahife 63/2835 dosya numaralı ilave ruhsat ve iskan belgesi bulunmaktadır. 11.11.1988 tarih 04 sayılı 2. bodrum katta yapılan ilave alanlar için yapı tatil tutanağı bulunmakta olup, 22.12.1988 tarihli kaçak kısımlar için imar kanunun 32. madde kararı (kaçak kısımların yıkılmasına dair) encümen kararı bulunmaktadır. Binaya ait röleve projesi incelenmiştir. Ayrıca 24.09.2013 tarihli bina için yıkım ruhsatı düzenlemesine ilişkin dilekçe bulunmaktadır.

637 ada 198 parsel için 24.09.2013 tarihli bina için yıkım ruhsatı düzenlenmesine ilişkin dilekçe bulunmaktadır. 2828741 onay kodlu, .13.11.2013 tarihli makbuzla yıkım harcı tahsil edilmiş olan (bila) tarihli Yıkım Ruhsatı (yanan ve yıkılan yapı formu) dosyasında görülmüştür. Parsel üzerindeki binaya ait ruhsat/iskan belgesine rastlanmamış olup, bodrum+zemin+normal kat+çatı katından oluşan bina için mimari proje incelenmiştir. Projesine göre bodrum katında ortak alanlar bulunmakta olup 180 m²'dir. Zemin katında bina girişi 2 daire bulunmakta olup 180 m²'dir. Normal katında 2 adet daire bulunmakta olup 235 m²'dir. Çatı katında 1 adet daire bulunmakta olup 59 m²'dir. Toplam bina alanı 654 m²'dir.

637 ada 197 parsel için Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan proje incelemesinde; binanın 2 bodrum+ zemin+ 2 normal kat olmak üzere 8 bağımsız bölümden oluştuğu görülmüştür. Projesine göre 2. bodrum katta 1 daire ve ortak alanlar, 1. bodrum, zemin ve 1. normal katta 2'şer daire, 2. normal katta 1 daire bulunmaktadır. 2. bodrum kat alanı 180 m², 1. bodrum kat alanı 202 m², zemin kat alanı 220 m², 1. normal kat alanı 225 m², 2. normal kat alanı 220 m²'dir. 1,2,4,6 numaralı bağımsız bölümler bina girişine göre sağda, 3,5,7 numaralı daireler bina girişine göre solda konumludur. 8 numaralı daire katta tek dairedir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

637 ada 197 parsel için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, 24.09.2013 tarihinde binanın yıkım ruhsatı alınabilmesi için başvurulmuştur. Ancak dosyasında yıkım ruhsatı görülememiş olup, mevcutta parsel üzerindeki binanın yıkılmadığı görülmüştür. Bina boşaltılmış durumdadır.
637 ada 198 parsel üzerindeki yapıya ait ruhsat/iskan görülememiş olup, cins tashihlidir. 24.09.2013 tarihinde binanın yıkım ruhsatı alınabilmesi için başvurulmuş olup, 2828741 onay kodlu, .13.11.2013 tarihli makbuzla yıkım harcı tahsil eidlmiş olan (bila) tarihli Yıkım Ruhsatı (yanan ve yıkılan yapı formu) dosyasında görülmüştür. Ancak hali hazırda bina mevcut olup, bina boşaltılmıştır.

637 ada 150 parsel üzerinde natamam bir yapı bulunmakta olup, ruhsat süresi geçmiş olması nedeniyle kaçaktır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapılar, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Beşiktaş İlçesi Balmumcu Mahallesi sınırları içinde yer alan 5 adet parseldir.
* 637 ada 150 parsel Kara Hasan Sokak'a cepheli 4.088 m² yüz ölçümüne sahip "arsa (yeşil alan)" vasıflı taşınmazdır.
* 637 ada 151 parsel Kara Hasan Sokak'a cepheli 2.224 m² yüz ölçümüne sahip "arsa" vasıflı taşınmazdır.
* 637 ada 197 parsel Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli 744,65 m² yüz ölçümüne sahip "beş katlı kargir apartman" vasıflı taşınmazdır.

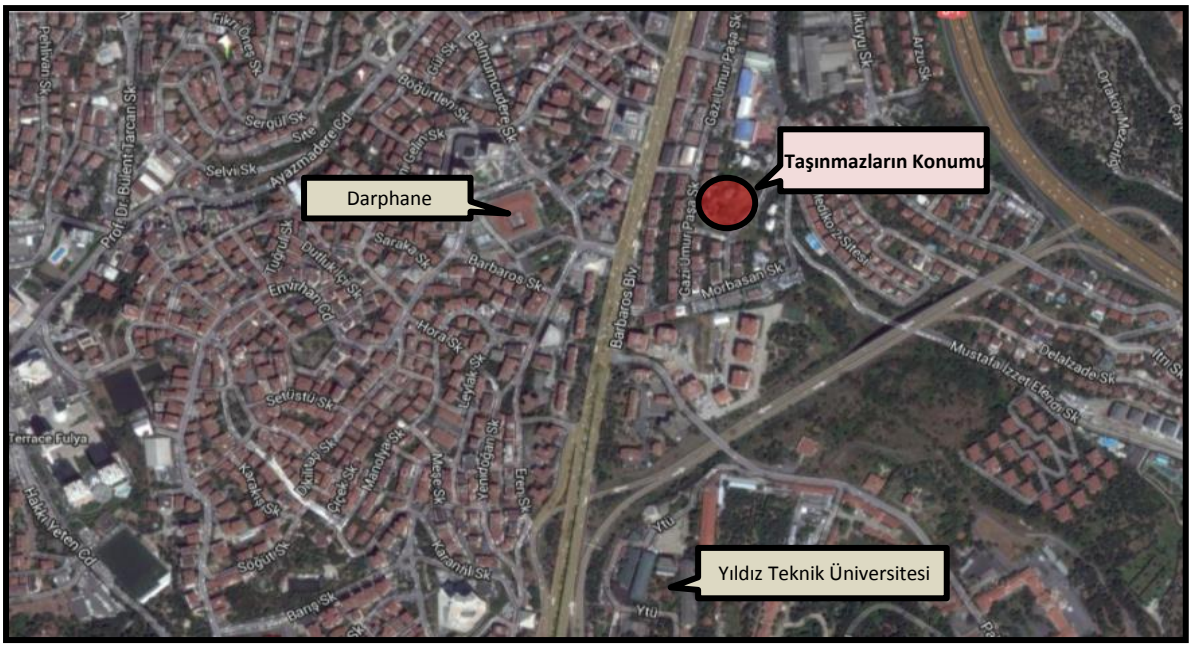
* 637 ada 198 parsel Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli 744,65 m² yüz ölçümüne sahip "bahçeli kargir apartman" vasıflı taşınmazdır.
* 637 ada 199 parsel Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli 547,70 m² yüz ölçümüne sahip "arsa" vasıflı taşınmazdır.

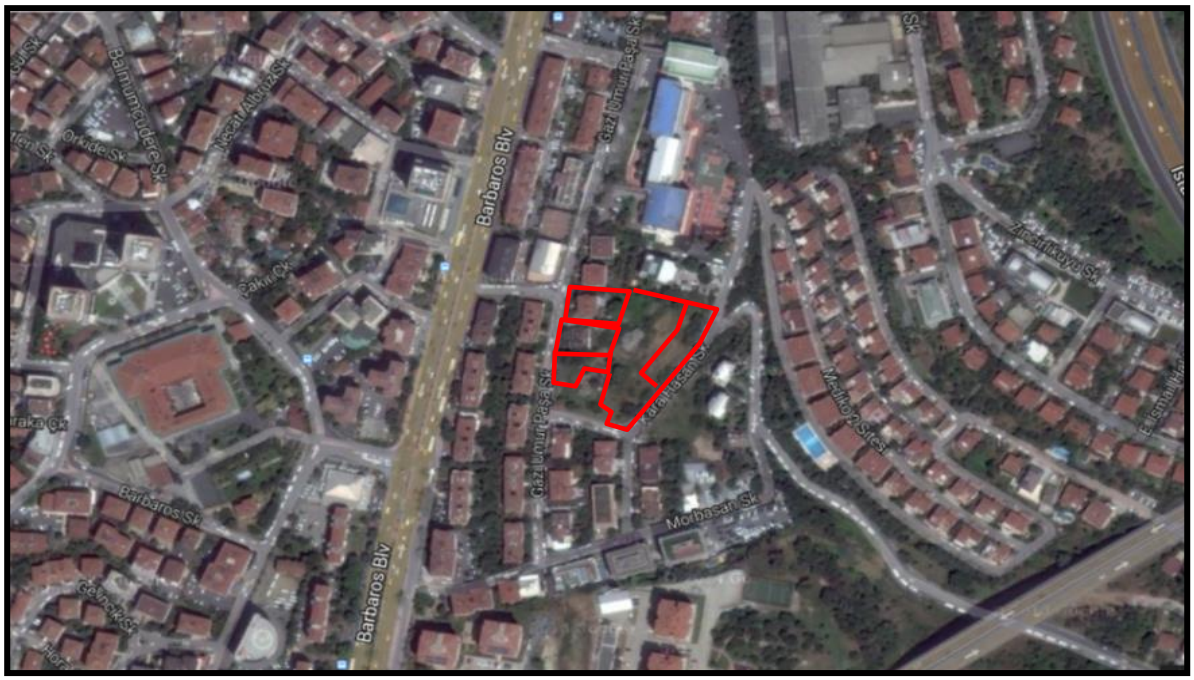
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili Beşiktaş ilçesi Balmumcu Mahallesi'nde yer almaktadırlar. Barbaros Bulvarına yakın konumlu olup, 637 ada 150 ve 151 parseller Kara Hasan Sokak'a; 637 ada 197, 198, 199 parseller Gazi Umur Sokak'a cephelidirler. Yakın çevresinde Darphane, Yıldız Teknik Üniversitesi, Rönenans Otel, Conrad Otel, Dedeman Otel, Point Otel vb. bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar merkezi bir konumda yer almakta olup, ulaşılabilirlikleri iyidir. Barbaros Bulvarı' na yakın konumlu olmaları nedeniyle ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla kolayca sağlanabilmektedir. 637 ada 150 ve 151 parseller Kara Hasan Sokak'a; 637 ada 197, 198, 199 parseller Gazi Umur Sokak'a cepheli olup, ulaşım bu sokaklar üzerinden sağlanmaktadır.





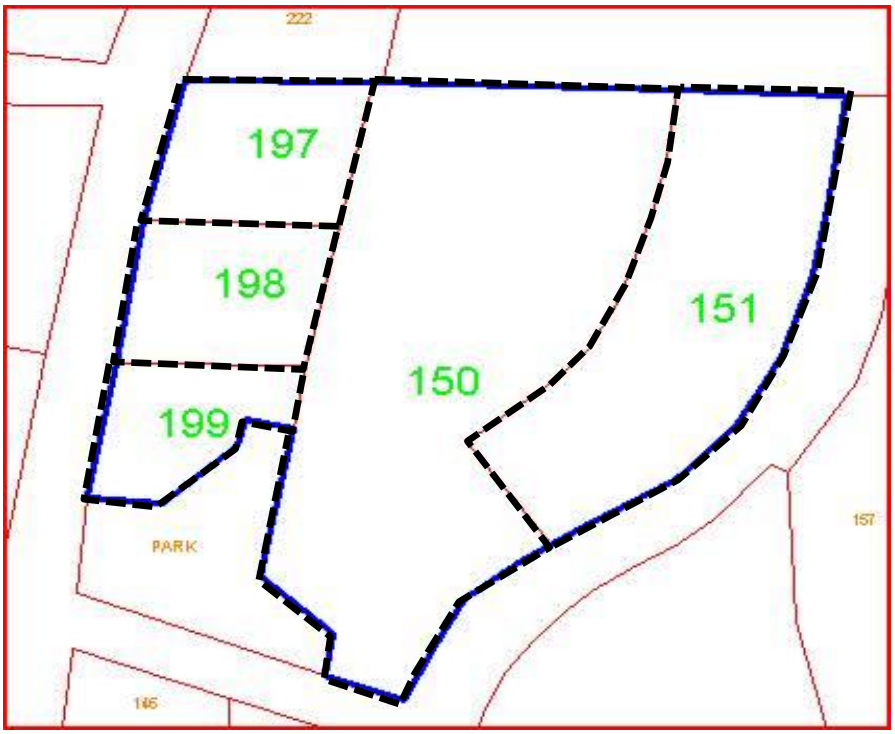
3.4 - Taşınmazların Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Beşiktaş İlçesi Balmumcu Mahallesi sınırları içinde yer alan 5 adet parseldir.

* 637 ada 150 parsel Kara Hasan Sokak'a cepheli 4.088 m² yüz ölçümüne sahip "arsa (yeşil alan)" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde natamam bir yapı bulunmakta olup, ruhsat süresi dolmuş olması nedeniyle kaçaktır. Eğimli bir topografyaya sahip olduğu gözlemlenmiştir.
* 637 ada 151 parsel Kara Hasan Sokak'a cepheli 2.224 m² yüz ölçümüne sahip "arsa" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, eğimli bir topografyaya sahip olduğu gözlemlenmiştir.
* 637 ada 197 parsel Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli 744,65 m² yüz ölçümüne sahip "beş katlı kargir apartman" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde 2 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşan 5 katlı, hali hazırda kullanılmayan boş bina bulunmaktadır. Projesine göre; 2. bodrum katta sığınak, kazan dairesi, kömür deposu, 1 adet daire, 1.bodrum katında 2 adet daire, zemin katında 2 adet daire, 1.normal katında 2 adet daire ve 2.normal katında 1 adet daire bulunmaktadır. Binada 8 adet daire olmak üzere 8 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina toplam inşaat alanı ~1047 m² olarak hesaplanmıştır.

* 637 ada 198 parsel Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli 744,65 m² yüz ölçümüne sahip "bahçeli kargir apartman" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde bodrum, zemin, normal kat, çatı katı olmak üzere 4 katlı bina bulunmaktadır. Mimari projesine göre; bodrum katında sığınak, kazan dairesi, depo, çamaşırlık, kapıcı dairesi, zemin katında ve normal katında 2'şer adet daire, çatı katında 1 adet daire bulunmaktadır. Kat irtifakı/mülkiyeti bulunmamaktadır. Bina toplam inşaat alanı ~654 m²'dir.
* 637 ada 199 parsel Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli 547,70 m² yüz ölçümüne sahip "arsa" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, eğimli bir topografyaya sahip olduğu gözlemlenmiştir.



3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

637 ada 197 parsel ve 198 parsel üzerindeki yapılar için yıkım ruhsatı başvurusu bulunmakta olup, hali hazırda parsel üzerindeki bina bulunmaktadır. Her iki binanın da iç mekanları gezilmiş olup, binalar kullanılmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık $ 2,000 iken İstanbul'da $ 6,000 düzeyindedir.

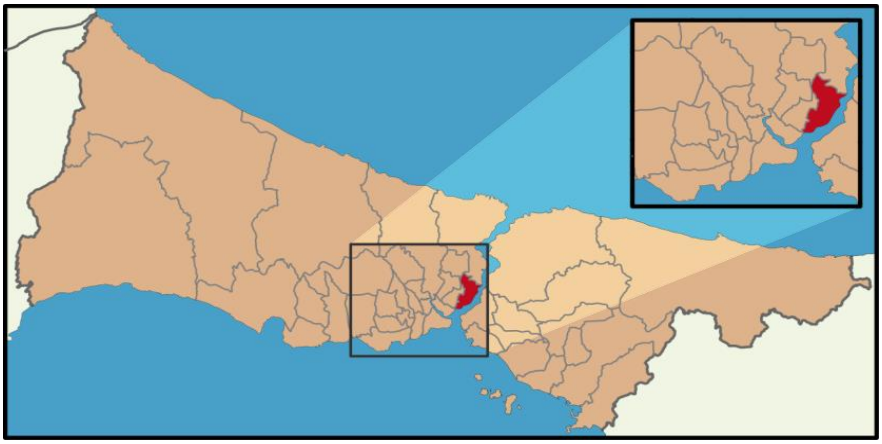
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusudur.
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekare, nüfusu 2000 sayımına göre 190,813'tür.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür.
Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nisbetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.
Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur.
Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Ihlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esma Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır.Ortaköy Camii,Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır.Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır.
Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi,Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.
2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermektedir.
2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini kısıtlayıcı-sınırlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş İmar Müdürlüğü, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi konumda yer almaktadırlar.
* İmarlı parsellerdir.
* Eğimli topografik yapıları sayesinde Boğaz manzarasına sahiplerdir.
* Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
* Tam mülkiyettir.
* 637 ada 198 parsel üzerindeki yapı için yıkım ruhsatı düzenlenmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* 637 ada 197 numaralı parsel üzerindeki yapının yıkılacağı bilgisi beyan edilmiş olmasına karşın, yapıya ilişkin yıkım ruhsatı henüz düzenlenmemiştir.
* 637 ad 197 parsel kat mülkiyeti tapusuna ve 637 ada 198 parsel cins tashihi tapusuna sahiptir.
* 637 ada 150 parsel üzerinde natamam bina bulunmaktadır. 150 parsel üzerindeki natamam yapının ruhsat süresi dolmuş olup kaçak yapı niteliğindedir.
* Parsellerin önemli miktarda yol ve yeşil alana terkleri bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Cengiz Emlak

Tel 0212 270 00 78

Barbaros Caddesi üzerinde 6-7 yıl önce 2.750 m² otel arsası, Emsal: 2.50 imar koşullarıyla 31.000.000.-USD bedel ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. (USD=2.7.-TL)

SATILIK	2750	.-M²	83.700.000	.-TL	30.436	.-TL/M²

2 Demirtaş Gayrimenkul

Tel 0212 259 67 63

Balmumcu'da 855 m² büyükülüğündeki 7 kat., konut imarlı, müstakil tapulu arsa için 9.000.000-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Parsel üzerinde bina bulunmaktadır. 2. kattan sonra deniz manzarası olduğu beyan edilmiştir. Anca konum olarak değerleme konusu taşınmazlardan daha dezavantajlıdır.

SATILIK	855	.-M²	9.000.000	.-TL	10.526	.-TL/M²

2 Remax Park

Tel 0212 257 49 00

Abbasağa Dilber Sokak'ta yer alan 81 m², 5 kat konut imarlı (apart otel yapımına uygun olduğu beyan edilen) arsa için 2.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	81	.-M²	2.000.000	.-TL	24.691	.-TL/M²

Medyadan

İstanbul Mecidiyeköy'deki 23.171m² yüzölçümlü Eski Likör Fabrikası arazisi, Temmuz 2008'de 415.750.000,-TL bedelle Asçıoglu İnşaat, OftonİnşaatMeydanbey İnsaatve Omak İnşaat Ortak girisimine satılmıştır. Emsal:3 (Parsel üzerindeki binalar dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 17.945,-TL)

Büyükdere Caddesi' nde yer alan İETT Garajı'nın bulunduğu 102.000 m² alanlı arsanın 2007 yılında 1.000.000.000.-TL. bedelle satın alınmış olduğu bilgisi edinilmiştir. Turizm+Ticaret imarlı olup, Emsal=3,00'dır.
2011 yılında, ~7.000,-m² yüzölçümlü, Emsal:3, ticari imarlı, Yıldız Teknik Üniversitesi'ne ait arsa, Nurol Holding'e 111.000.000,-TL bedelle satılmıştır.

Residence Emsalleri

3 ABN Gayrimenkul

Tel 0212 278 05 59

Barbaros Büyükhanlı Residence'da özel dekorasyonlu ve deniz manzaralı olarak beyan edilen, 15. katta 250 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan 3+1 residence için 2.000.000.-USD istenilmektedir. (USD=2.7.-TL)

SATILIK	250	.-M²	5.400.000	.-TL	21.600	.-TL/M²

4 P.V. BROKERS

Tel 0 542 687 87 40

Barbaros Büyükhanlı Residence'da deniz manzaralı olarak beyan edilen, 11. katta 145 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan 2+1 residence için 1.100.000.-USD istenilmektedir. (USD=2.7.-TL)

SATILIK	145	.-M²	2.970.000	.-TL	20.483	.-TL/M²

4 Metur Emlak

Tel 0 533 261 15 34

Selenium Panaroma'da deniz manzaralı olarak beyan edilen 17. katta 158 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan 2+1 residence için 930.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.7.-TL)

SATILIK	158	.-M²	2.511.000	.-TL	15.892	.-TL/M²

5 Dinamik Gayrimenkul

Tel 0212 335 26 15

Selenium Panaroma'da şehir manzaralı olarak beyan edilen 6. katta 160 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan 2+1 residence için 690.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.7.-TL)

SATILIK	160	.-M²	1.863.000	.-TL	11.644	.-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL
SATIŞ FİYATI		83.700.000	9.000.000	111.000.000
SATIŞ TARİHİ		6-7 yıl		
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ 40%	BENZER 0%	KÖTÜ 30%
ALAN	5.681,00 m²	2.750	855	7.000
BİRİM M² DEĞERİ		30.436	10.526	15.857
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:2.50	h(max):21.50m	E:3.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -25%	ORTA İYİ -10%	ÇOK İYİ -25%
FONKSİYON	Ticaret+Hizmet	Ticaret	Konut	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	30%	20%
KONUM		İYİ	ÇOK KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	30%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	40%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**16.000**	**16.740**	**14.737**	**16.650**

Karşılaştırma tablosunda belirtilen emsallerdeki alanların net alanlar olduğu bilgisi ilgililerinden öğrenilmiş olup bu bilgilere istinaden belirtilen emsallerin alanlarının net olduğu kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ticaret+hizmet imarlı olup, E:1.00, h(max):15.50 m. Yapılaşma hakları bulunmaktadır. Emsal karşılaştırma tablosunda değerleme konusu parsellerin terkten sonra kalan toplam net alanı üzerinden karşılaştırma yapılmıştır. Bulunan birim m² değeri "Ortalama Net Birim M² Değeri" olarak öngörülmüş, aşağıdaki tabloda parsellerin brüt alanları üerinden takdir edilmiştir.
Bölgede yapılan incelemeler ve görüşmeler neticesinde bölgede arsa arzının çok az olduğu görülmüştür. Taşınmazlara emsal teşkil edecek bire bire nitelikte bir arsaya rastlanmamıştır. Emsaller konum, alan, yapılaşma hakkı vb. hususlarda taşınmazlardan farklılık göstermektedir. Karşılatırma yapılırken artı/eksi yönler değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmaşların yapılaşma haklarının kısıtlı olması (E=1.00, h(max)=15.50m.), terklerinin bulunması, parsellerin bir kısmının üzerinde yapı bulunması değeri olumsuz yönde etkilemiştir. Konumları, üst kottan hakim deniz manzaralı oluşları değeri olumlu yönde etkilemiştir. Bu kriterler doğrultusunda satılmış/satılık emsaller ile yukarıdaki karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal taşınmazın daha iyi konumda olması durumunda öngörülen oranda (-) yönde birim m² dağeri düzeltme payı kullanılmıştır. Nihai olarak emsal taşınmazların değerleme konusu taşınmaz özelliklerine sahip olması halindeki NET birim m² değeri öngörülmüş ve 3 emsalin ortalaması kabul edilmiştir. Toplamda 5.681 m² net inşaat alanlı arsanın birim m² 16.000.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Parsellerin toplam değeri (16.000.-TL/m² X 5.681 m² = ~91.000.000.-TL) olarak öngörülmüştür. Aşağıdaki değer tablosunda ise her bir parselin net/brüt alanları dikkate alınarak birim m² değerleri belirtilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**	**Parselin Değeri (.-USD)**
637	**150**	**4.088,00**	**9.600**	**39.244.800,00**	**14.698.426,97**
637	**151**	**2.224,00**	**9.000**	**20.016.000,00**	**7.496.629,21**
637	**197**	**744,65**	**15.750**	**11.728.237,50**	**4.392.598,31**
637	**198**	**744,65**	**15.525**	**11.560.691,25**	**4.329.846,91**
637	**199**	**547,70**	**15.475**	**8.475.657,50**	**3.174.403,56**
TOPLAM DEĞER (.-TL)				**91.025.386,25**	
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				**91.000.000,00**	
TOPLAM DEĞER (.-USD)				**34.091.904,96**	

**Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların yıkılacağı öngörülmüş olup, apartman niteliğinde betonarme yapıların yıkımlarının kayda değer maliyetler oluşturmadığı kabulü ile yıkıma ilişkin maliyetler göz ardı edilmiştir.*
** 150 ve 151 parseller oldukça eğimli arsalardır. Emsal hakkının düşük olmasına karşın kot farkından dolayı toplam inşaat alanının emsal inşaat hakkından oldukça fazla olacağı düşünülmektedir. 150 ve 151 parsellerin bu nedenle katma değerinin fazla olacağı öngörülmüş ve birim değerlerine yansıtılmıştır.*

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Özak GYO tarafından tarafımıza 637 ada 197, 198 ve 150 nolu parseller üzerindeki yapıların yıkılarak, parseller üzerinde proje geliştirileceği beyan edilmiş olup, parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmiş olup, yeniden inşa etme yöntemi kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu 5 adet parselin birleştirilerek üzerinde residance projesi geliştirileceği varsayılmıştır. Projenin hasılat paylaşımı yöntemi ile 3 yıl içerisinde yapılacağı öngörülmüştür.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu 5 adet parselin toplam alanı 8.349 m² dir. Parsellerin terki bulunmakta olup, emsal net alan üzerinden kullanılmaktadır. Parsellerin terk sonrası toplam net alanı 5.681 m²'dir. Parseller E=1.00, ticaret imarlı olup, 5 adet parselin tevhid edilerek tek bir proje inşa edileceği kabul edilmiştir. Parsellerin eğiminin %40' tan fazla olması nedeni ile toplam Emsal inşaat alanı üzerinden 0,50 ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam alanının 8.521,50 m² olabileceği varsayılmıştır.
Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.
Bu kabule istinaden;
Konut ünitelerinin 1. dönemde %40' ı, 2. dönemde %35' i, 3. dönemde %25' i satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
1. dönemde konut satış değerlerinin 20.000.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.
* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.
* Hasılat paylaşımı %65 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.
* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 65 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI						
Arsa Alanı (BRÜT)	8.349,00m²					
Arsa Alanı (NET)	5.681,00m²	Emsal / KAKS	1,00			
Toplam Emsal İnşaat Alanı	5.681,00m²	Residence Alanı	Ticaret Alanı			
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,50	100%	0%			
Satışa Esas İnşaat Alanı	**8.521,50m²**	8.521,50m²	0,00m²			
NAKİT AKIŞI						
YATIRIM SÜRECİ	*36*					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	*8.521,50*					
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		*40,00%*	*35,00%*	*25,00%*		
Satılan Brüt Alan (Konut)		*3.409*	*2.983*	*2.130*	**8.522**	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		*20.500*	*23.575*	*27.111*		
Satış Geliri (Konut)		*69.876.300*	*70.313.027*	*57.757.129*		
Satış Gelirleri (Toplam)		***69.876.300 TL***	***70.313.027 TL***	***57.757.129 TL***	***197.946.456 TL***	
Nakit Akım		***69.876.300 TL***	***70.313.027 TL***	***57.757.129 TL***	***197.946.456 TL***	
Net Bugünkü Değer (NPV)	***165.027.635 TL***	***163.629.110 TL***	***162.250.767 TL***			
İNDİRGEME ORANI	*10,00%*	*10,50%*	*11,00%*			
Hasılat Paylaşımı Oranı		65%				
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		106.358.921				
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		90.405.083				
Bugünkü Net Arsa m² birim Değeri (TL/m²)		15.913,59 TL				
Bugünkü Brüt Arsa m² birim Değeri (TL/m²)		10.828,25 TL				

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan parsel üzerinde yıkılacağı beyan edilen mevcut yapıların yıkılması ve 5 adet parselin tevhid edilerek, imar şartlarına uygun şekilde üzerlerinde proje geliştirmenin en etkin ve verimli kullanımları olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 5 adet parselden 637 ada 197 ve 198 numaralı parseller üzerinde yapı bulunmakta olup, binalar için yıkım ruhsatı başvurusu bulunduğu ve binaların tamamen boşaltıldığı görülmüştür. Bu nedenle değerlemede parseller üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır. 5 adet parsel için toplam arsa değeri 2 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)	91.000.000,00

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)	90.405.083,07

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

637 ada 197 parsel parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, bina için yıkım ruhsatı başvurusu bulunması ve binanın tamamen boşaltılmış olması nedeniyle bina olarka değerleme yapılmamış arsa değeri takdir edilmiştır. 637 ada 198 parsel üzerinde ise cins tashihli yapı bulunmakta olup, kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bina için 13.11.2013 tarih, 11007213 sayılı makbuz ile yıkım harcı tahsil edilmiş olan 2828741 onay kodlu bila tarihli Yıkım Ruhsatı (yanan ve yıkılan yapı formu) dosyasında görülmüştür. Bu parsel için de yıkım ruhsatının bulunması dikkate alınarak arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

637 ada 150 parsel için 09.04.2987 tarih 300266 sayı ile alınmış 3 adet ruhsat bulunmakta olup, parsel üzerinde natamam yapı bulunmaktadır. Yapının ruhsat aldıktan 5 sene içerisinde tamamlanmamış olması nedeniyle ruhsatı geçersiz olup, ruhsatsız durumdadır.
637 ada 197 parsel için 30.06.1966 tarihli ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır. 30.05.1988 tarih 2 cilt 44 sahife 63/2835 dosya numaralı ilave ruhsat ve iskan belgesi bulunmaktadır.
Ayrıca 24.09.2013 tarihli bina için yıkım ruhsatı düzenlemesine ilişkin dilekçe bulunmaktadır.

637 ada 198 parsel için, 13.11.2013 tarih, 11007213 sayılı makbuz ile yıkım harcı tahsil edilmiş olan 2828741 onay kodlu bila tarihli Yıkım Ruhsatı (yanan ve yıkılan yapı formu) dosyasında görülmüştür. Parsel üzerindeki binaya ait ruhsat/iskan belgesine rastlanmamış olup, mimari proje incelenmiştir.

Parseller üzerinde yer alan binalar kullanılmayan ve yıkılacağı öngörülen binalardır. Bu nedenle arsa olarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazlardan 637 ada 150-151-197-199 parseller Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. Adına kayıtlı olup, ÖZAK GYO A.Ş.'nin Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'ne % 45,2 oranında iştirak ettiği bilinmektedir.

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

637 ada 150 parsel için 09.04.2987 tarih 300266 sayı ile alınmış 3 adet ruhsat bulunmakta olup, parsel üzerinde natamam yapı bulunmaktadır. Yapının ruhsat aldıktan 5 sene içerisinde tamamlanmamış olması nedeniyle ruhsatı geçersiz olup, ruhsatsız durumdadır.
637 ada 197 parsel için 30.06.1966 tarihli ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır. 30.05.1988 tarih 2 cilt 44 sahife 63/2835 dosya numaralı ilave ruhsat ve iskan belgesi bulunmaktadır.
Ayrıca 24.09.2013 tarihli bina için yıkım ruhsatı düzenlemesine ilişkin dilekçe bulunmaktadır.

637 ada 198 parsel için, 13.11.2013 tarih, 11007213 sayılı makbuz ile yıkım harcı tahsil edilmiş olan 2828741 onay kodlu bila tarihli Yıkım Ruhsatı (yanan ve yıkılan yapı formu) dosyasında görülmüştür. Parsel üzerindeki binaya ait ruhsat/iskan belgesine rastlanmamış olup, mimari proje incelenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için kira değeri tespiti yapılmamıştır.

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

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

Yapılan incelemelerde;
637 ada 197 parsel üzerindeki yapı cins tashihli olup, binaya ait yapı kullanma izni bulunmamaktadır. Ayrıca bina için yıkım ruhsatı başvurusu yapılmış ve bina tamamen boşaltılmıştır. Taşınmazın "arsa" portföyünde yer alması için binanın fiilen yıkılması cins değişikliğinin "arsa" olarak yapılması gerekmektedir. Parsel üzerindeki yapı yıkılmadan ve cinsi arsa olarak tescil edilmeden portföye alınamayacağı kanati oluşmuştur.
637 ada 150 parsel üzerinde kaçak bina bulunmakta olup, "arsa" tescillidir. Taşınmazın arsa portföyüne alınabilmesi için mevcut haliyle tapu niteliğinin uyumlu olması gerekmektedir. Parsel üzerindeki yapı yıkılmadan "arsa" olarak portföye alınamayacağı kanaati oluşmuştur.

Bunun yanında;
637 ada 198 parsel üzerindeki yapıya ilişkin 13.11.2013 tarihli makbuzla harcı ödenmiş, 2828741 onay kodlu yıkım ruhsatı düzenlenmiş olduğundan değerleme konusu parselin "arsa" olarak portföye alınmasında bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.
637 ada 151 ve 199 parsellerin "arsa" olarak portföye alınmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 5 adet taşınmazdan

Özak GYO A.Ş. portföyünde kayıtlı 637 ada 198 parselin

637 ada 198 parsel;	**11.560.691 .-TL**

Arstate A.Ş. adına kayıtlı 4 adet parselin

637 ada 150 parsel;	**39.244.800 .-TL**
637 ada 151 parsel;	**20.016.000 .-TL**
637 ada 197 parsel;	**11.728.238 .-TL**
637 ada 199 parsel;	**8.475.658 .-TL**

olmak üzere değerlemeye konu 5 adet taşınmazın yuvarlatılmış toplam değeri;

91.000.000 .-TL (Doksan Bir Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için; **107.380.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	**USD**	**EURO**	**TL**
(KDV HARİÇ)	**(KDV HARİÇ)**	**(KDV HARİÇ)**	**(KDV DAHİL) (18%)**
91.000.000	**34.082.397**	**30.333.333**	**107.380.000**

1 USD = 2,6700 .-TL

1 EURO = 3,0000 .-TL

Değerleme Uzmanı

A. Özgün HERGÜL
Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
  Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.