

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE YER ALAN
5 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
REVİZE RAPOR TARİHİ	07.01.2016
RAPOR NO	OZGY-1410007-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	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	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)
REVİZE RAPORU DÜZENLEYEN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:401732)

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 - INA Tablosu
Ek 3 - Tapu Belgeleri
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 6 - Yıkım Ruhsatı (Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu)
Ek 7 - 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor 26.12.2014 tarih ve OZGY-1410007 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.

Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Bu rapor, tarafımıza 23.12.2015 tarih, 12233903-325.99-E.14298 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Revize raporun düzenlenmesi işleminde Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER görev almıştır.

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 hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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
Vasfı	:	BAHÇELİ KARGİR APARTMAN
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
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 : 745
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

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 17/10/2014 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

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 terkin+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 imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

637 ada 150, 151, 197, 198, 199 numaralı parseller 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı'nda 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.

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.

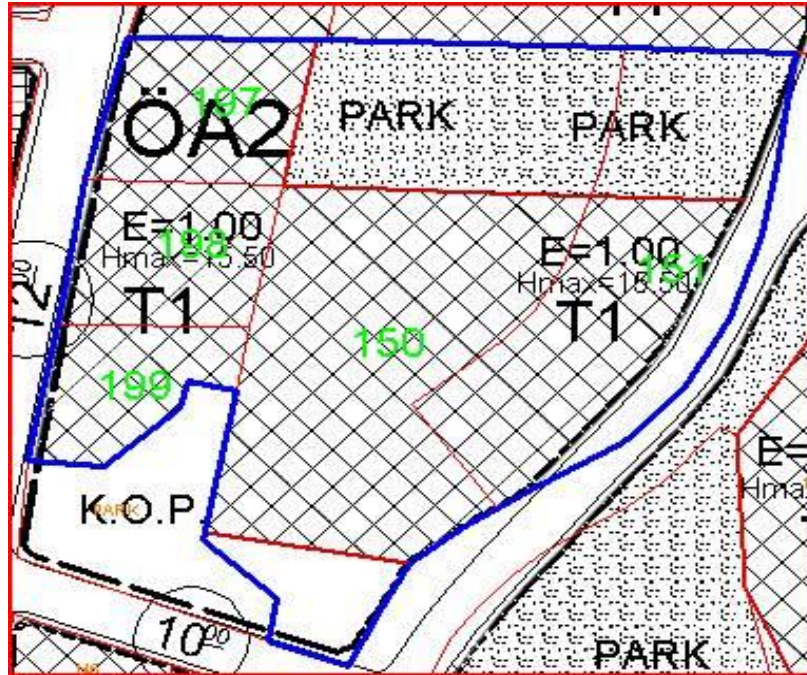
637 ada 197 parsel, kısmen T1 (Ticaret+Hizmet), kısmen yol alanında kalmaktadır. Parselin ~13 m²'si yol alanında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir.

637 ada 198 parselin tamamı T1 (Ticaret+Hizmet) lejanında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir. Parselin ~22 m²'si yol alanında kalmaktadır.

637 ada 199 parselin tamamı T1 (Ticaret+Hizmet) lejanında kalmaktadır. T1 alanında Emsal: 1.00, h(max):15.50 m.'dir. Parselin ~18 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 m ²	1.610,00 m ²	2.478,00 m ²
637	151	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)+Park+Yol	E:	1.00	h(max): 15.50m	2.224,00 m ²	1.005,00 m ²	1.219,00 m ²
637	197	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)+Yol	E:	1.00	h(max): 15.50m	744,65 m ²	13,00 m ²	731,65 m ²
637	198	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)	E:	1.00	h(max): 15.50m	744,65 m ²	22,00 m ²	722,65 m ²
637	199	T1 (Ticaret+Hizmet Alanı)	E:	1.00	h(max): 15.50m	547,70 m ²	18,00 m ²	529,70 m ²
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 grülmüştür. Bu yazıya göre;

parsellerin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "turizm+ticaret E:2.50 h:serbest" olarak imar değişikliği 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 müracaatları kapsamında incelendiği 29.01.2014 tarih 18758 yazısı ile nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı, emsal teşkil edici, Boğaziçi silüetini olumsuz yönde etkileyici ve plan bütünü 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 bulunurkeni 10.11.2013 tarih 5148 sayılı yazısı ile yeşil alan bütünlüğünün ve fonksiyonelliğinin bozulduğu gerekçesi ile uygun bulunmadığı, Ulaştırma Daire Başkanlığı'nın ise katlı otopark alanı kullanım kararı kaldırılması ilealanda 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 planları 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 makbulza 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 konumlandırılmıştır. 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 görülemediği olup, mevcutta parsel üzerindeki binanın yıkılmadığı görülmüştür. Bina boşaltılmış durumdadır.

637 ada 198 parsel üzerindeki yapıya ait ruhsat/iskan görülemediği olup, cins tashihtir. 24.09.2013 tarihinde binanın yıkım ruhsatı alınabilmesi için başvurulmuş olup, 2828741 onay kodlu, 13.11.2013 tarihli makbuzla yıkım harcı tahsil edilmiş olan (bila) tarihli Yıkım Ruhsatı (yanan ve yıkılan yapı formu) dosyasında görülmüştür. Ancak hali hazırda bina mevcut olup, bina boşaltılmıştır. 18.03.2004 tarih 25406 sayılı Hafriyat Toprağı, İnşaat Ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği kapsamında inceleme yapılmış, 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916 mükerrer sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 3.5.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Mevzuatı kapsamında alınmış olan Yıkım ruhsatının geçerliliği sorgulanmıştır. Yapılan inceleme neticesinde ilgili mevzuat hükümlerince yıkım ruhsatının geçerlilik süresine ilişkin bir açıklamaya rastlanmamıştır. Söz konusu yıkım ruhsatını düzenleyen Beşiktaş Belediyesi'nde yıkım ruhsatının geçerliliği sorgulanmış olup ilgili bölge mühendisinden; yıkım ruhsatının alındığı dönemdeki durumların aynı olması nedeni ruhsatın yeni bina projelerinin verileceği tarihe kadar geçerli olduğu, bu ruhsat ile bina yıkımının gerçekleştirilebileceği bilgisi alınmıştır.

637 ada 150 parsel üzerinde natamam bir yapı bulunmakta olup, ruhsat süresi geçmiş olması nedeniyle kaçaktır. Ayrıca parsel üzerinde ruhsatsız tek katlı, gecekondulu tarzı bir yapı daha mevcuttur.

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 745 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.

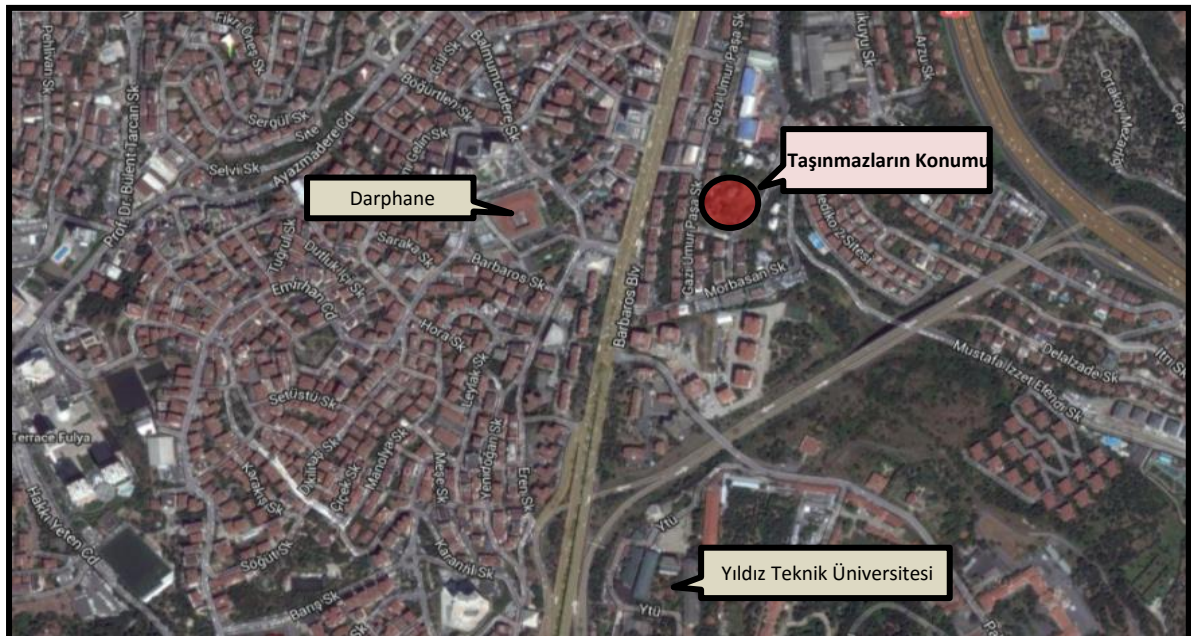
* 637 ada 199 parsel Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli 547,70 m² yüz ölçümüne sahip "arsa" vasıflı taşınmazdır.

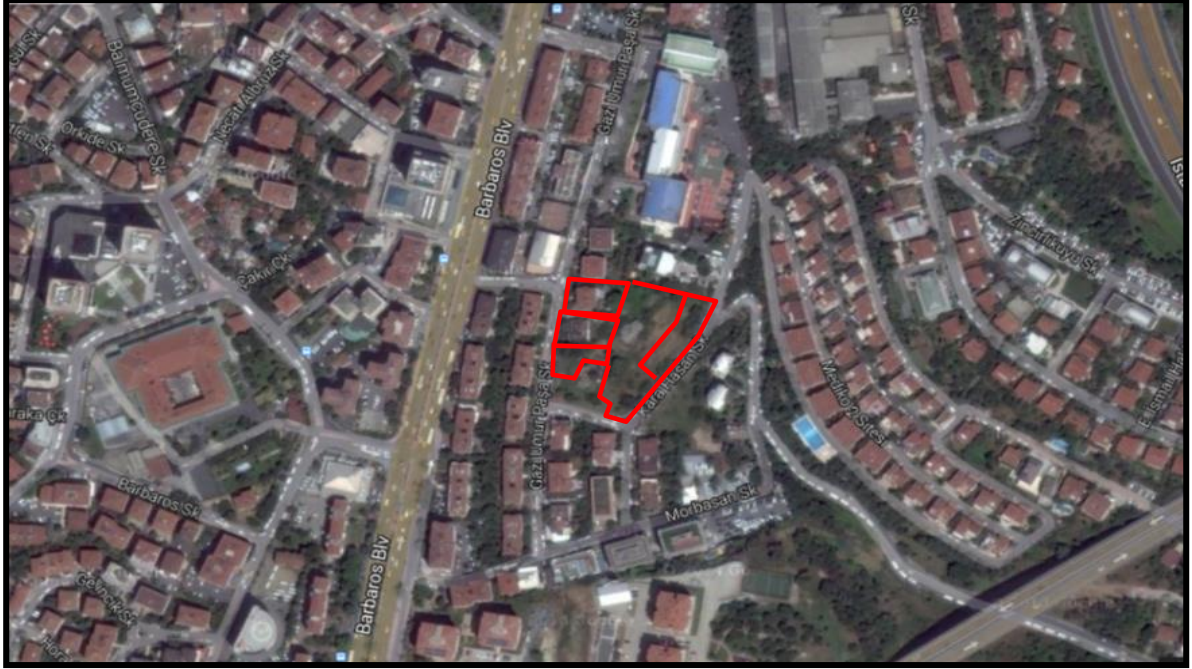
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 bulvarına 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.

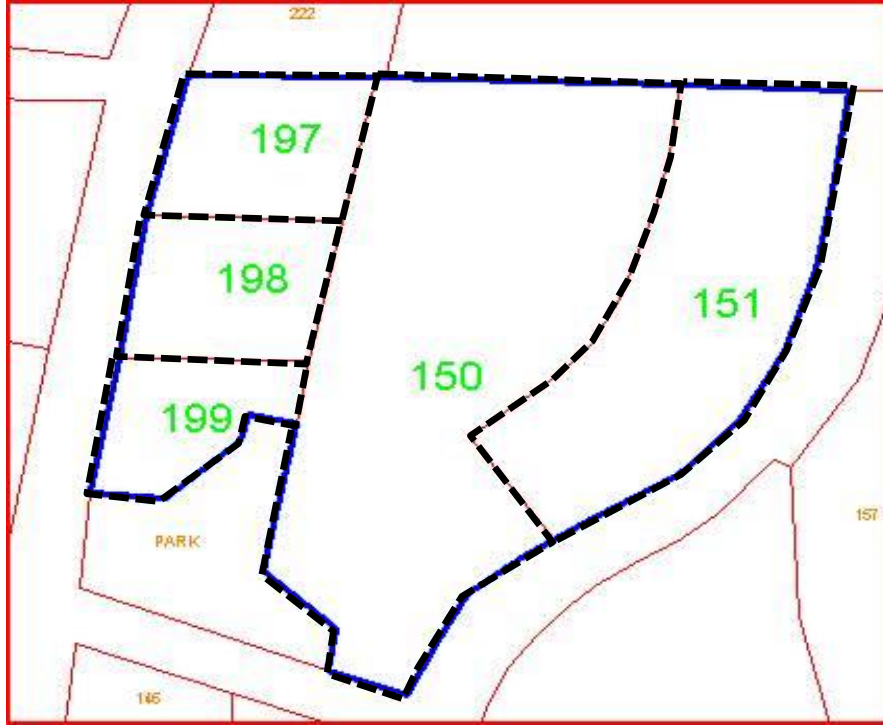
* 637 ada 150 parsel Kara Hasan Sokak'a cepheli 4.088 m² yüz ölçümüne sahip "arsa (yeşil alan)" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde natamam bir yapı bulunmakta olup, ruhsat süresi dolmuş olması nedeniyle kaçaktır. Eğimli bir topografyaya sahip olduğu gözlemlenmiştir.

* 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 745 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. İna 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 nüfustur.

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.

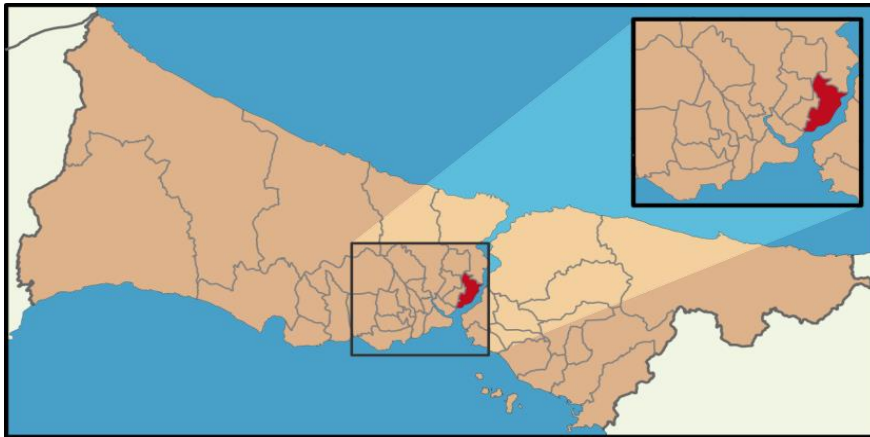
Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

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 saldırıları 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, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. 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 getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle 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 seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 yılındaki beklentilerde, faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak 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 kısmı deniz 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.
- * Parsellerin önemli miktarda yol ve yeşil alana terkleri bulunmaktadır.
- * 150 parsel üzerindeki natamam yapının ruhsat süresi dolmuş olup kaçak yapı nitelikindedir.

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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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;
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı , arsa değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

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=2.2.-TL)

SATILIK	2750	.-M ²	68.200.000	.-TL	24.800	.-TL/M ²
---------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

2 Demirtaş Gayrimenkul

Tel 0212 259 67 63

Ortaköy Balmumcu arası 835 m² büyüklüğündeki h(max):15.50 m., konut imarlı arsa için 2.850.000-EURO istenildiği bilgisi edinilmiştir. (EURO=2.8.-TL)

SATILIK	835	.-M ²	7.980.000	.-TL	9.557	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

3 Akça Gayrimenkul

Tel 0212 258 49 46

Beşiktaş Dikilitaş semtinde 5.500 m² , Emsal: 4.00, kot üstü 30 kat, kot altı 10 kat, ticari imarlı (AVM ve Otel olabilecek) arsa için 85.250.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	5500	.-M ²	187.550.000	.-TL	34.100	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	------	--------	---------------------

4 Cengiz Emlak

Tel 0212 270 00 78

Balmumcu'da 1/5000 ölçekli planlarda Emsal: 2.00, ticaret+konut alanında kaldığı beyan edilen 6000 m² büyüklüğündeki arsa için 35.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. Darphanenin arkasında, açık deniz manzaralı olduğu beyan edilmiştir. Ancak hisseli mülkiyet olması nedeniyle piyasa bedelinin %35-40 aşağısında rakama satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	6000	.-M ²	77.000.000	.-TL	12.833	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 Akça Gayrimenkul

Tel 0212 258 49 46

Medika Sitesinde yakın konumda h(max):6.50 m., kottan dolayı 4 katlı villa imarlı olan 855 m² arsa için 3.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	855	.-M ²	6.600.000	.-TL	7.719	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Bölgedeki Otel Analizi



Conrad İstanbul Otel

Beşiktaş Barbaros Bulvarı üzerinde, İstanbul ve boğaz manzarasına hakim konumdadır. 15. katta Boğaz manzaralı Club Lounge ve Executive katları, 2 balo salonu, 27 toplantı odası, sağlık kulübü ve toprak zeminli tenis kortları, açık ve kapalı havuzları bulunmaktadır. 484 deluxe, 71 executive ve 35 suit oda ile toplam 590 odası mevcuttur.

Oda Tipi	Kahvaltı Dahil Günlük Oda Fiyatı
Delüks Oda	580 ₺
Park Manzaralı Delüks Oda	640 ₺
Park Manzaralı Executive	720 ₺
Boğaz Manzaralı Executive	810 ₺
Balkonlu Park Suit	1.020 ₺
Teraslı Park Suit	1.130 ₺
Bosphorus Suit	1.380 ₺
Bosphorus Suit With Balcony	1.430 ₺
Ambassador Suit	10.580 ₺
Presidential Suit	15.580 ₺

Point Hotel Barbaros

Türkiye'nin ilk 5 yıldızlı Art-Tech oteli Point Hotel Barbaros, pek çok kurumsal şirketin ve bankanın merkez binalarının bulunduğu Esentepe semti ile Barbaros Hayreddin Paşa Bulvarı arasında yer almaktadır. Microsoft, Sony, Nintendo, İstanbul Modern Sanat Müzesi & Yataş iş birliği ile teknoloji, sanat ve konforun tek bir çatı altında bulunduğu otel bünyesinde, 6 kata ve 2.086 m²'ye ayrılmış toplam 16 adet modern toplantı salonu, 1.800 m²'ye kurulu Spor & Sağlık merkezi, 3'er adet Bar & Restaurant bulunmaktadır. Bünyesindeki her odada farklı bir sanat eseri olmasının yanı sıra, otel boyunca keşfedilmeyi bekleyen yegane heykeller, enstalasyon eserleri, videoart, resim ve fotoğraflarla, 265 adet çağdaş sanat eseri daimi olarak otelde sergilenmektedir. 50'si Executive, 42 adet sigara içilmeyen, 12 Executive Suite & engelli konuklar için özel tasarlanmış 2 oda olmak üzere toplam 202 adet şehir ya da deniz manzaralı odası bulunmaktadır.

Oda Tipi	Kahvaltı Dahil Günlük Oda Fiyatı
Deluks Oda (45 m ²)	180 €
Executive Oda (25-28 m ²)	250 €
Executive Junior Oda (45 m ²)	340 €
Executive Senior Oda (61 m ²)	340 €

Dedeman İstanbul

Şehir oteli olarak tasarlanan Dedeman Otel İstanbul, Yıldız Posta Caddesi üzerinde yer almaktadır. Delüks, executive oda, executive delüks, junior suit, delüks suit ve kral dairesi olmak üzere toplam 325 odası ve yüksek teknolojiye sahip 16 toplantı salonu bulunmaktadır. Restaurant&bar, health club hizmetleri bulunmaktadır.

Oda Tipi	Kahvaltı Dahil Günlük Oda Fiyatı
Deluks Oda (18,5 m ²)	125 €
Executive Oda (20 m ²)	180 €
Executive Deluks Oda (40 m ²)	180 €
Deluks Suit Oda (48 m ²)	330 €
Junior Suit Oda (47 m ²)	330 €
Presidential Suit Oda (100 m ²)	1.000 €

The Plaza Otel

164 Superior Oda, 27 Executive Oda, 25 Deluxe oda, 16 Corner Suite, 4 Presidential Suite, 2 Honeymoon Suite, 3 Club Suite, 2 Engelli Odası olmak üzere toplam 241 odası bulunmaktadır. Odaları boğar veya şehir manzaralıdır. Kapalı havuzu, sağlık klübü, restaurant hizmetleri mevcuttur.

Oda Tipi	Kahvaltı Dahil Günlük Oda Fiyatı
Superior Oda (25-30 m ²)	150 €
Executive Oda (25-30 m ²)	180 €
Deluks Oda (24-27 m ²)	200 €
Corner Suit Oda (50 m ²)	250 €
Presidential Suit Oda (75 m ²)	450 €

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (637 ada 151 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		68.200.000	7.980.000	187.550.000
SATIŞ TARİHİ		6-7 yıl		
ZAMAN DÜZELTMESİ		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.088,00 m ²	2.750	835	5.500
BİRİM M ² DEĞERİ		24.800	9.557	34.100
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:2.50	h(max):15.50m	E:4.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -40%
FONKSİYON	Ticaret+Hizmet	Ticaret	Konut	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	0%	-10%
KONUM		İYİ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER		net parsel	net parsel	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-5%	-70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.330	8.680	9.079	10.230

Değerleme konusu taşınmazlar ticaret+hizmet imarlı olup, E:1.00, h(max):15.50 m. Yapılaşma hakları bulunmaktadır. Emsal karşılaştırma tablosunda 637 ada 150 parselin toplam brüt alanı kullanılmıştır. Diğer parsellere değer takdir edilirken terk miktarları ve net imar arsası olmaları gözetilerek, birim değerler farklılaştırılmıştır.

Bölgede ticari imarlı emsal arsaların yapılaşma koşullarının daha iyi olduğu görülmüştür. Yapılaşma hakkına göre taşınmazların birim m² değerlerinin farklılık gösterdiği görülmektedir. Yapılan görüşmelerde taşınmazlar için 4.000.-USD/m²-4.700.-USD/m² birim değerleri civarında satılabileceği öngörülmüştür.

Emsal karşılaştırma tablosunda 637 ada 151 parsel için birim değer 9.330.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
637	150	4.088,00	9.000	36.792.000,00	15.842.232,17
637	151	2.224,00	9.330	20.750.000,00	8.934.722,70
637	197	744,65	11.000	8.191.000,00	3.526.954,87
637	198	744,65	10.600	7.893.000,00	3.398.639,34
637	199	547,70	10.000	5.477.000,00	2.358.336,20
TOPLAM DEĞER (.-TL)				79.103.000,00	
TOPLAM DEĞER (.-USD)				34.060.885,29	

**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.*

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Kurum tarafından tarafımıza 637 ada 197 ve 198 parseller üzerindeki yapılan yıkılarak, parseller üzerinde otel&residans projesi 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 otel&residans projesi geliştirileceği varsayılmıştır. 2 yıl içerisinde projenin inşa edilip kiralanacağı ve gelecek 10 yılın sonunda satılacağı öngörülmüştür.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

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

Değerleme konusu taşınmazların konumları, nitelikleri, imar koşulları vb. koşullar dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak öngörülmüştür.

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

Hayattepe Projesi İçin: % 8 Risksiz Oran ; + % 3,50 Risk Primi = % 11,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, TL olarak düzenlenmiş olan nakit akışı hesaplamalarında dikkate alınan indirgeme oranı %11,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

İnşaat Alanı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede eğimin %40'ın üzerinde olduğu gözlemlenmiş olup, parsel alanları da dikkate alındığında emsale dahil olmayan bodrum kat sayısının 4-5 kat olabileceği öngörülmüştür. Emsal:1.00,TAKS: 0.40 olarak kullanılmış ve 5 kat bodrum inşa edileceği kabul edilmiştir. Bodrum kat alanları iskan edilemeyecek alanlar olarak öngörülmüş olup emsale dahil edilmemiştir. Her bir parselin taban oturumu (%40'ı) esas alınarak 5 ile çarpılmış ve emsal dışı bodrum kat alanları hesaplanmıştır. Ayrıca, kot üstünde yapılacak ve inşaat alanlarında da emsale dahil olmayan (asansör boşlukları, yangın merdiveni, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları, vb.) alanlar bulunmaktadır. Benzer nitelikli yapılar incelendiğinde bu alanların emsale dahil alanın %15-%25'i civarında olduğu görülmüştür. Bu proje kapsamında bu oran %20 olarak kabul edilmiştir. Emsale İnşaat Alanı ve Emsala Dahil Olmayan İnşaat Alanları toplamı "Ruhsat İnşaat Alanı" nı olarak belirtilmiştir.

Proje Niteliği;5 adet parselin tevhid edilerek üzerine 4 yıldızlı otel projesi geliştirileceği varsayılmıştır. 5.681 m² emsal inşaat alanı bulunmakta olup bunun 681 m²'si lobi, restaurant, hol vb. ortak alanlar olacağı öngörülmüştür. 5000 m²'lik alanda 20 adet 50 m² büyüklüğünde suit oda, 160 adet 25 m² büyüklüğünde normal oda olmak üzere toplam 180 odalı bir tesis olacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Alan	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
637	150	2.478,00	T1 Alanı	Emsal:	1,00	2.478,00m ²
637	151	1.219,00	T1 Alanı	Emsal:	1,00	1.219,00m ²
637	197	731,65	T1 Alanı	Emsal:	1,00	731,65m ²
637	198	722,65	T1 Alanı	Emsal:	1,00	722,65m ²
637	199	529,70	T1 Alanı	Emsal:	1,00	529,70m ²
TOPLAM		5.681,00m ²			1,00	5.681,00m²

Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	<u>Emsal Dışı</u> İnşaat Alanı (m ²) (%20)	<u>Emsal Dışı</u> Bodrum Kat Alan (m ²)	<u>Ruhsat</u> İnşaat Alanı (m ²)
637	150	2.478,00	2.973,60	2.973,60	8.425,20
637	151	1.219,00	1.462,80	1.462,80	4.144,60
637	197	731,65	877,98	877,98	2.487,61
637	198	722,65	867,18	867,18	2.457,01
637	199	529,70	635,64	635,64	1.800,98
TOPLAM		5.681,00	6.817,20	6.817,20	19.315,40

Maliyetlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı V.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre V.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.400,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri, kot altında kalacak ortak alan (otopark, depo, tesisat alanları vb.) niteliğindeki alanların fazla olması gibi nedenlerle söz konusu yapının 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **1.250,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. Otel/rezidans projesinin İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%6** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem
6,00%	1.250,00 TL/m²	1.325,00 TL/m²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 19.315,4 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen otel/rezidans projesi için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%

	1.dönem	2.dönem	
Dağılım	50,00%	50,00%	
Birim Maliyet	1.250,00 TL/m²	1.325,00 TL/m²	
İnşaat (m²)	9.657,70 m²	9.657,70 m²	TOPLAM
Maliyet (TL)	12.072.125 TL	12.796.453 TL	24.868.578 TL

Proje Tefrişat Maliyeti

5 adet parselin tevhid edilerek üzerine 4 yıldızlı otel projesi geliştirileceği varsayılmıştır. Toplam inşaat alanı 19.315,40 m² olarak öngörülmüş olup, 5000 m²'lik alanda 20 adet 50 m² büyüklüğünde suit oda, 160 adet 25 m² büyüklüğünde normal oda olmak üzere toplam 180 odalı bir tesis olacağı varsayılmıştır.

Normal odalar için tefrişatın oda başına maliyeti 15.000.-TL/oda, suit odalar için 20.000.-TL/oda olarak öngörülmüştür.

7.000 m² lik alanda lobi, spa, restoran, holler gibi ortak lanaların yer alacağı öngörülmüş olup bu alanlar için 500-TL/m² tefrişat maliyeti hesaplanmıştır.

Kalan kısımların tefrişat gerektirmeyen depo otopark vb. alanlar olacağı öngörülmüştür.

Tüm tefrişat maliyetlerinin 2.dönemde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	Alan	Adet	Birim Değer	Toplam Tefrişat Maliyeti
Normal Oda	25 m ²	160 m ² x	15.000 TL/m ² =	2.400.000 TL
Suit Oda	50 m ²	20 m ² x	20.000 TL/m ² =	400.000 TL
Ortak Alan	7.000 m ²	1 m ² x	500 TL/m ² =	3.500.000 TL
TOPLAM				6.300.000 TL

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

* 2016 yılının 4.çeyreğinde açılacağı, öngörülen otel konseptinin 10 yıl işletilip satıldıktan sonraki bugünkü değerinin gayrimenkulün bugünkü arsa+bina değeriyle eş değer olacağı kabul edilmiştir.

* İşletme 4 yıldızlı olup, oda+kahvaltı hizmeti veren şehir oteli niteliğinde olacaktır.

* Oda fiyatı 2015 senesi için ortalama 400.-TL/oda olarak öngörülmüş olup, yıllık artış %4 olarak kabul edilmiştir.

* Tesisin açıldığı yıl (2016 yılının 4.çeyreği) o dönem için %20 doluluğu sağlayacağı, sonraki tam yıllarda %70 ile başlayarak ilerleyen yıllarda %90 doluluğa ulaşacağı varsayılmıştır.

* Otelin diğer hizmetlerinden sağlayacağı gelirlerin toplam konaklama gelirinin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

* Yiyecek-içecek hizmetlerinden sağlanacak ek gelirin toplam konaklama gelirinin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

* İşletme giderleri hesaplanırken GOP (Gross Operation Profit) %45 olacağı ve satış & pazarlama giderlerinin, konaklama gelirlerinin %1 olacağı varsayılmıştır.

*Tesis faaliyete geçtikten sonra her yıl inşaat maliyetinin %2 i oranında yenileme fonu ayrılacağı öngörülmüştür. Bu değer yıllık %3 oranında artırılmıştır.

* İndirgeme oranı %11,50 olarak alınmıştır.

* Artık değer hesaplanırken kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.

* Otel gelirlerine göre nakit akışı tablosu EK. INA Tablosu'nda sunulmuştur.

Sonuç

5 adet parselin tevhid edilerek üzerinde 4 yıldızlı otel projesi geliştirileceği ön görülmüştür. İlk iki yıl sonunda otel inşaatı tamamlanmıştır. Buna göre; proje gelirlerinden, proje maliyetleri düşülerek bugünkü arsa değeri hesaplanmıştır.

Gelir Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Bugünkü Değeri	
Net Bugünkü Değeri	89.622.445 TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
637	150	4.088,00	10.735	43.882.687,05	18.895.404,34
637	151	2.224,00	10.735	23.873.555,77	10.279.691,60
637	197	744,65	10.735	7.993.454,72	3.441.894,04
637	198	744,65	10.735	7.993.454,72	3.441.894,04
637	199	547,70	10.735	5.879.292,49	2.531.558,94
TOPLAM DEĞER (.-TL)				89.622.444,76	
TOPLAM DEĞER (.-USD)				38.590.442,97	

*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.

* Özak GYO A.Ş.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. 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 edilmiş olup söz konusu parsellerin alanları oranında nihai değerde etkilerinin olacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle bulunan toplam değer, alanları oranında parsellere dağıtılmak sureti ile münferit değerleri takdir edilmiştir.

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 Yaklaşımı Yöntemine Göre;

PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ (-TL)	79.103.000,00
PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)	79.103.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre;

PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ (-TL)	89.622.444,76
PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)	89.622.000,00

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 ulaşılrken 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 değer 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 tamemmn boşaltılmış olması nedeniyle bağımsız bölüm bazında değerlemesi yapılmamıştır. 637 ada 198 parsel üzerinde 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. Değerleme konusu taşınmazlara 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. 18.03.2004 tarih 25406 sayılı Hafriyat Toprağı, İnşaat Ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği kapsamında inceleme yapılmış, 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916 mükerrer sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 3.5.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Mevzuatı kapsamında alınmış olan Yıkım ruhsatının geçerliliği sorgulanmıştır. Yapılan inceleme neticesinde ilgili mevzuat hükümlerince yıkım ruhsatının geçerlilik süresine ilişkin bir açıklamaya rastlanmamıştır. Söz konusu yıkım ruhsatını düzenleyen Beşiktaş Belediyesi'nde yıkım ruhsatının geçerliliği sorgulanmış olup ilgili bölge mühendisinden; yıkım ruhsatının alındığı dönemdeki durumların aynı olması nedeni ruhsatın yeni bina projelerinin verileceği tarihe kadar geçerli olduğu, bu ruhsat ile bina yıkımının gerçekleştirilebileceği bilgisi alınmıştır.

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.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - 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. 18.03.2004 tarih 25406 sayılı Hafriyat Toprağı, İnşaat Ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği kapsamında inceleme yapılmış, 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916 mükerrer sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 3.5.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Mevzuatı kapsamında alınmış olan Yıkım ruhsatının geçerliliği sorgulanmıştır. Yapılan inceleme neticesinde ilgili mevzuat hükümlerince yıkım ruhsatının geçerlilik süresine ilişkin bir açıklamaya rastlanmamıştır. Söz konusu yıkım ruhsatını düzenleyen Beşiktaş Belediyesi'nde yıkım ruhsatının geçerliliği sorgulanmış olup ilgili bölge mühendisinden; yıkım ruhsatının alındığı dönemdeki durumların aynı olması nedeni ruhsatın yeni bina projelerinin verileceği tarihe kadar geçerli olduğu, bu ruhsat ile bina yıkımının gerçekleştirilebileceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle taşınmazın arsa olarak portföyde bulunmasında sakınca olmadığı öngörülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır" bu bende göre inceleme yapıldığında ise parsel üzerindeki yapının yıkım ruhsatının bulunması ve yapının enkaz değeri dahil herhangi bir değerinin bulunmaması nedeniyle cins tashihiinin arsa olarak tescil edilmesi önerilmektedir.

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. Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen"Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki fiili kullanım şeklinin ve portfoye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır" hükmü gereğince parsel üzerindeki yapı yıkılmadan ve cinsi arsa olarak tescil edilmeden portföye alınamayacağı kanaati oluşmuştur.

637 ada 150 parsel üzerinde kaçak bina bulunmakta olup, "Arsa" tescillidir. Taşınmazın arsa portföyüne alınabilmesi için mevcut haliyle tapu niteliğinin uyumlu olması gerekmektedir.Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen"Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki fiili kullanım şeklinin ve portfoye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır" hükmü gereğince 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 olması, söz konusu yıkım ruhsatının geçerli olması, binanın tamamen boşaltılmış ve kullanılamayacak nitelikte olması ve enkaz bedeli dahil bir değere sahip olmadığının görülmesi nedeni ile değerlendirme konusu parselin "Arsa" olarak portföyde bulunmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

637 ada 151 ve 199 parsellerin "Arsa" olarak portföye bulunmasında sakınca olmadığı 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;	7.893.000 .-TL
---------------------	----------------

Arstate A.Ş. adına kayıtlı 4 adet parselin münferit arsa değerleri için :

637 ada 150 parsel;	36.792.000 .-TL
637 ada 151 parsel;	20.750.000 .-TL
637 ada 197 parsel;	8.191.000 .-TL
637 ada 199 parsel;	5.477.000 .-TL

olmak üzere değerlemeye konu 5 adet taşınmazın toplam değeri için;

79.103.000 .-TL (Yetmiş Dokuz Milyon Yüz Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için; **93.341.540 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (18%)
79.103.000	34.060.885	27.945.665	93.341.540

1 USD = 2,3224 .-TL

1 EURO = 2,8306 .-TL

26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Satış Kuru

26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Satış Kuru

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

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