



ÖZAK GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Balmumcu Parselleri
Beşiktaş / İSTANBUL
2019/ÖZAKGYO/016

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Kasım 2019 tarih ve 016 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 20 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 27 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2019/ÖZAKGYO/016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Türü	: Bu rapor; Özak GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Türk Lirası cinsinden bir bütün halindeki pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Balmumcu Mahallesi, Gazi Umur Paşa Sokak, 42 pafta, 637 Ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 No'lu Parseller, Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Rapor / 4.1. Mülkiyet Durumu
Sahibi	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Parsellerden 151 ve 199 no'lu parseller boş; 150 no'lu parsel üzerinde metruk durumda bina; 197 no'lu parsel üzerinde beş katlı kargir apartman; 198 no'lu parsel üzerinde ise bahçeli kargir apartman bulunmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlardan 150, 151 ve 199 no'lu parseller üzerinde takyidat bulunmamaktadır. 197 ve 198 no'lu parseller üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Terklerinin yapılarak; bir bütün halinde üzerinde otel projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

5 Adet Parselin Toplam Pazar Değeri

169.235.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMLARI	6
4.1.1.	637 ADA, 150, 151, 198 ve 199 NO'LU PARSELLER	6
4.1.2.	637 ADA, 197 NO'LU PARSEL	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	7
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	10
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.2.	KADASTRAL DURUMLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.3.	İMAR DURUMLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	14
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	15
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI	20
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	24
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ	24
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25
10. BÖLÜM	SONUÇ	26

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Balmumcu Mahallesi, Gazi Umur Paşa Sokak, 42 pafta, 637 ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parseller, Beşiktaş / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 01 Kasım 2019 tarih ve 016 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 20 Aralık 2019
RAPORUN TARİHİ	: 27 Aralık 2019
RAPORUN NUMARASI	: 2019/ÖZAKGYO/016
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor; Özak GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Türk Lirası cinsinden bir bütün halindeki pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No: 7, Daire: 18, Başakşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 486 36 50
FAKS NO	: +90 (212) 486 01 21
TESCİL TARİHİ	: 01 Şubat 2008
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 364.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 654110
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların Türk Lirası cinsinden bir bütün halindeki pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMLARI

4.1.1. 637 ADA, 150, 151, 198 ve 199 NO'LU PARSELLER

Sahibi : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İli : İstanbul
İlçesi : Beşiktaş
Mahallesi : Mecidiye
Pafta No : 42
Ada No : 637

Parsel No	Mevkii	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi
150	Gazi Umur Paşa	4.088,00	Arsa (Yeşil Saha)	11349	32	3060	02.11.2016
151	-	2.224,00	Arsa	11349	16	1570	02.11.2016
198	-	744,65	Bahçeli Kargir Apartman	4170	19	1770	05.04.2013
199	-	547,70	Arsa	11349	19	1771	02.11.2016

4.1.2. 637 ADA, 197 NO'LU PARSEL

Sahibi : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İli : İstanbul
İlçesi : Beşiktaş
Mahallesi : Mecidiye
Mevkii : Gazi Umur
Pafta No : 42
Ada No : 637
Parsel No : 197
Yüzölçümü : 744,65 m²
Ana Gayrimenkulün Niteliği : Beş katlı kargir apartman
Bağımsız Bölümün Niteliği : Mesken
Yevmiye No : 11349
Tapu Tarihi : 02.11.2016

Bağ. Böl. No	Kat No	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
1	2. Bodrum	13/100	30	2960
2	1. Bodrum	9/100	30	2961
3	1. Bodrum	9/100	31	2962
4	Zemin	10/100	31	2963
5	Zemin	11/100	31	2964
6	1	12/100	31	2965
7	1	12/100	31	2966
8	2	24/100	31	2967

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

27.11.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

637 ada, 150, 151 ve 199 no'lu parseller üzerinde:

- Herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanılmamıştır.

637 ada, 197 no'lu parsel üzerindeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müstereken:

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 19.08.1988 tarihli.
- 2981 sayılı yasa uyarınca kat mülkiyetine çevrildi.
- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (31.10.2017 tarih ve 9774 yevmiye no ile)

637 ada, 198 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (31.10.2017 tarih ve 9771 yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Beşiktaş (Beşiktaş ve Beyoğlu İlçeleri) Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Beyanlar bölümünde bulunan "6306 Sayılı Kanun Gereğince riskli yapıdır." şerhi, parsel üzerindeki yapıların riskli yapı tespitinin yapılması sonucunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında konulmuştur. Söz konusu şerhin; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 150 no'lu parsel "Arsa (Yeşil Saha)" nitelikli olup üzerinde natamam durumda metruk bir yapı bulunmaktadır. Söz konusu bina ile ilgili yıkım sözleşmesinin bulunduğu belirlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

197 no'lu parsel üzerinde tapuda "5 Katlı Kargir Apartman" olarak tescili yapılmış 5 katlı ve 8 adet bağımsız bölümden oluşan betonarme tarzda bina bulunmaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uygundur. Ancak tapu kayıtlarına parsel üzerindeki bina için riskli yapı beyanı bulunmaktadır. 6306 sayılı yasa kapsamında parseldeki kat mülkiyeti iptal edilerek taşınmazın niteliği "arsa" olarak tescil edilecek olup bu durum Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

198 no'lu parsel üzerinde tapuda "Bahçeli Kargir Apartman" olarak cins tashihi yapılmış 2 katlı betonarme tarzda bina bulunmaktadır. Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uygundur. Ancak tapu kayıtlarına parsel üzerindeki bina için riskli yapı beyanı bulunmaktadır. 6306 sayılı yasa kapsamında parseldeki kat mülkiyetinin iptal edilerek taşınmazın niteliği "arsa" olarak tescil edilecek olup bu durum Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği olmayıp, taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 151 ve 199 no'lu parseller ise "Arsa" vasıflı olup halihazırda boş durumdadırlar. Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanımları uygundur.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 23.12.2019 tarih ve 24864664-115-E.7957/14634 sayılı İmar Durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazların 16.07.2005 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı'nda sahip oldukları lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Lejand	"T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı" Yapılaşma Şartları
637	150	Kısmen "Kapalı Otoparklar Alanı (K.O.P.)" Kısmen ""Park" Kısmen "Yol" Kısmen "T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı"	Emsal (E) = 1,00 - H:18,00 m (5 Kat)
	151	Kısmen ""Park" Kısmen "Yol" Kısmen "T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı"	Emsal (E) = 1,00 - H:18,00 m (5 Kat)
	197	T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı	Emsal (E) = 1,00 - H:18,00 m (5 Kat)
	198		
	199		

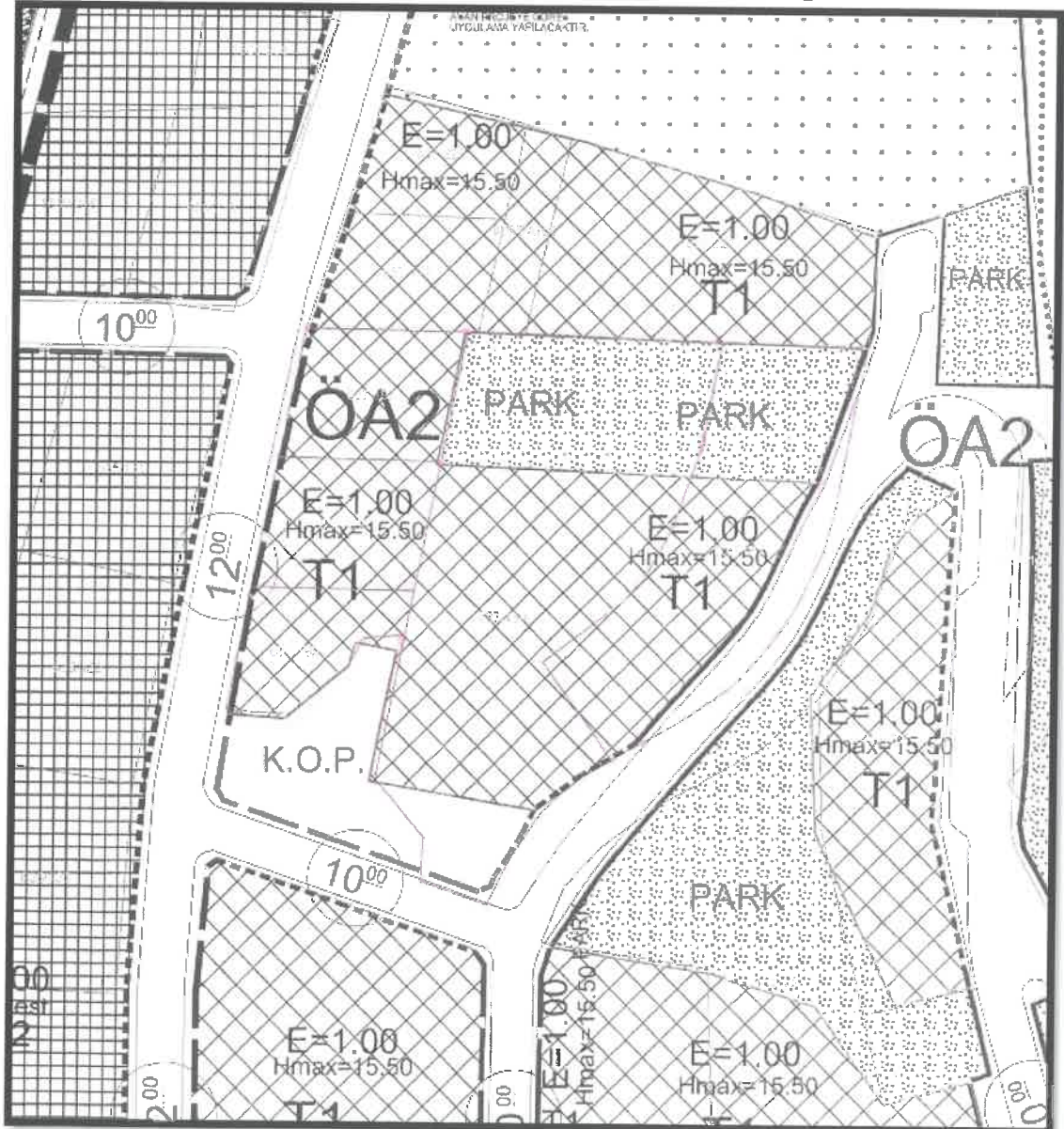
Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

Plan notlarına göre "Ticaret + Hizmet Alanlarında" uygulama hükümleri aşağıdaki şekildedir:

1. Ticaret ve Hizmet Alanları'nda; 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 sembolleri ile plan üzerinde 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 m, yan ve arka bahçe mesafesi min. 4 m'dir.
6. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi min. 4 m 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 parsellere blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
10. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
11. Ticaret alanlarında emsal hesapları net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

--- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği ---



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

150 no'lu parsel

1. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan A, B ve C olmak üzere toplam 3 blok için hazırlanmış olan 01.04.1987 tarihli mimari proje bulunmaktadır.
2. Söz konusu proje doğrultusunda düzenlenmiş olan 09.08.1987 tarih ve 300266 no'lu A, B ve C Bloklara ait temel ruhsatları bulunmaktadır.
3. A ve B Blokların her biri temel ruhsatına göre 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı, 10 adet bağımsız bölümlü ve 1.725 m² inşaat alanına sahiptirler. C Blok ise 2 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı, 8 adet bağımsız bölümlü ve 1.549 m² inşaat alanına sahiptir.
4. Arşiv dosyasında yer alan belgeler üzerinde yapılan incelemelerde mimari proje ve temel ruhsatlarının dayanağı olan 09.08.1985 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 23.02.1989 tarih ve 1989/280 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve bu karar Danıştay 6. Dairesi'nin 29.11.1989 tarih ve 89/2358 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan bu karar doğrultusunda 150 no'lu parselin proje ve ruhsatları iptal edilmesine Başkanlık Makamının 26.09.1991 tarih ve 3306 sayılı onayı ile karar verilmiştir.
5. Dosyada yer alan belgelerde yapılan incelemelerde Yapı Denetim Şefliği'nin Hukuk İşleri Müdürlüğü'ne göndermiş olduğu 23.01.1992 tarih ve 150 sayılı yazıda parsel üzerinde yer alan 3 katlı natamam yapının yıkılarak arsa halinde dönüştürülmesi ile ilgili görüş sorulduğu buna istinaden gelen yazıda "Ortada bir yıkım kararı olmadan yıkım yapılamayacağı, konu yapının yıkılması için 1/5000 - 1/1000 ölçekli planların yapılmasında sonra korunup - korunamayacağı tespiti ile karar verileceği belirtilmektedir. Konu ile ilgili olarak Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde şifahen yapılan araştırmalarda söz konusu binanın yıkılması ile ilgili olarak resmi başvuru yapılması halinde yıkım kararı verilebileceği öğrenilmiştir. Yer görme işlemi sırasında binada yıkım işlemlerinin başladığı tespit edilmiştir.

197 no'lu parsel

1. Parsel üzerinde yer alan yapıya ait 17.05.1963 tarih ve 363 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Projeye göre bina bodrum, zemin, 1 normal ve çekme kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.
2. 17.05.1963 tarih ve 363 sayılı onaylı mimari projeye göre düzenlenmiş olan 19.06.1963 tarihli temel tezkeresi ile 30.06.1966 tarih ve 3061 sayılı yapı muayene raporu bulunmaktadır.
3. Parsel üzerinde yer alan yapıya ait 24.05.1988 tarih ve 88/2322 sayılı röleve projesi

incelenmiştir. Röleve projesine göre bina 2 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Projeye göre 2. bodrum katta 1 adet daire, sığınak ve kazan dairesi; 1. bodrum, zemin ve 1. normal katın her birinde 2 adet daire; 2. normal katta ise 1 adet daire olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

4. Dosya içerisinde mevcut iskanlı binada 2. Bodrum kat ve çekme katın tama iblağı (2. Normal kat) için toplam 190,96 m² için birlikte verilmiş olan 30.05.1988 tarih ve 2374 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
5. Mevcut binanın yan tarafına 16 m² (4 m x 4 m) ebadında ilave ile 13,20 m² (8,80 m x 1,50 m) ebadında 2. bodrum kat seviyesinde çıkma altının kapatılarak daireye dahil edilmesi ile ilgili olarak 11.11.1998 tarih ve 4 no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve bu tutanağa istinaden Belediye Encümeni tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine göre alınmış olan 22.12.1998 tarih ve K/1363-1247 no'lu para cezası kararı ile K/1364-1247 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır.
6. Parsel üzerinde yer alan toplam 1.044 m² alanlı bina için alınmış olan 02.08.2016 tarihli Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu bulunmaktadır.
7. Parsel üzerindeki binaya ait 10.02.2017 tarihli Riskli Bina Tespit Raporu bulunmaktadır.

198 no'lu parsel

1. Parsel üzerinde yer alan yapıya ait 21.09.1960 tarih ve 4397 sayılı mimari proje bulunmaktadır.
2. Parsel üzerinde yer alan yol altı kat sayısı 1 ve yol üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 katlı ve 600 m² alanlı binaya ait 18.11.2013 tarihli Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu bulunmaktadır.
3. Parsel üzerindeki binaya ait 25.10.2017 tarihli Riskli Bina Tespit Raporu bulunmaktadır.

199 no'lu parsel

1. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlan 2 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı bina için hazırlanmış olan mimari proje bulunmaktadır. Arşiv dosyasında söz konusu projeye ait ruhsata rastlanılmamıştır.
2. Yerinde yapılan incelemelerde parselin boş durumda olduğu belirlenmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMLARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- 13.05.2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli – 10.02.2017 tarih ve 23 sayılı İlçe Meclis Kararıyla onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta 637 ada, 150, 151, 197, 198, 199 parseller ve 241 parsel için Nazım İmar ve Uygulama İmar Planı Değişikliği paftalarında taşınmazların sahip oldukları lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Lejand	"Turizm Tesis Alanı" Yapılaşma Şartları
637	150	Kısmen "Turizm Tesis Alanı" Kısmen "Park"	TAKS: 0,40, Emsal: 1,75 - Y _{ençok} :40,50 m
	151	Kısmen "Turizm Tesis Alanı" Kısmen "Park"	TAKS: 0,40, Emsal: 1,75 - Y _{ençok} :40,50 m
	199	Kısmen "Turizm Tesis Alanı" Kısmen "Park"	TAKS: 0,40, Emsal: 1,75 - Y _{ençok} :40,50 m
	197	Turizm Tesis Alanı	TAKS: 0,40, Emsal: 1,75 - Y _{ençok} :40,50 m
	198		

- Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde 10.02.2017 tarih ve 23 sayılı İlçe Meclis Kararıyla onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi plan ilke ve kararlarına aykırılık teşkil ettiğinden dolayı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 14.07.2017 tarih ve 1240 meclis karar no ile mer'i imar planının muhafazası komisyonca uygun görülmüştür.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Balmumcu Mahallesi, Gazi Umur Paşa Sokak üzerinde konumlu 42 pafta, 637 ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 no'lu parseldir.

Değerleme konusu parsellerin tümü birbirine komşu durumda olup 637 ada, 197, 198 ve 199 no'lu parseller Gazi Umur Paşa Sokak'a, 150 ve 151 no'lu parseller ise Kara Hasan Sokak'a cephelidirler.

Karşılarında İBA Blokları bulunan taşınmazların yakın çevresinde İstek Özel Atanur Okulları, Özel Yeditepe Üniversitesi Göz Hastanesi, Darphane, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, ATV Binası, Yıldız Teknik Üniversitesi Yıldız Kampüsü, Renaissance İstanbul Polat Bosphorus Otel, Mercure İstanbul City Bosphorus, Point Hotel, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, Balmumcu Plazalar, Balmumcu Mediko 2 Sitesi bulunmaktadır.

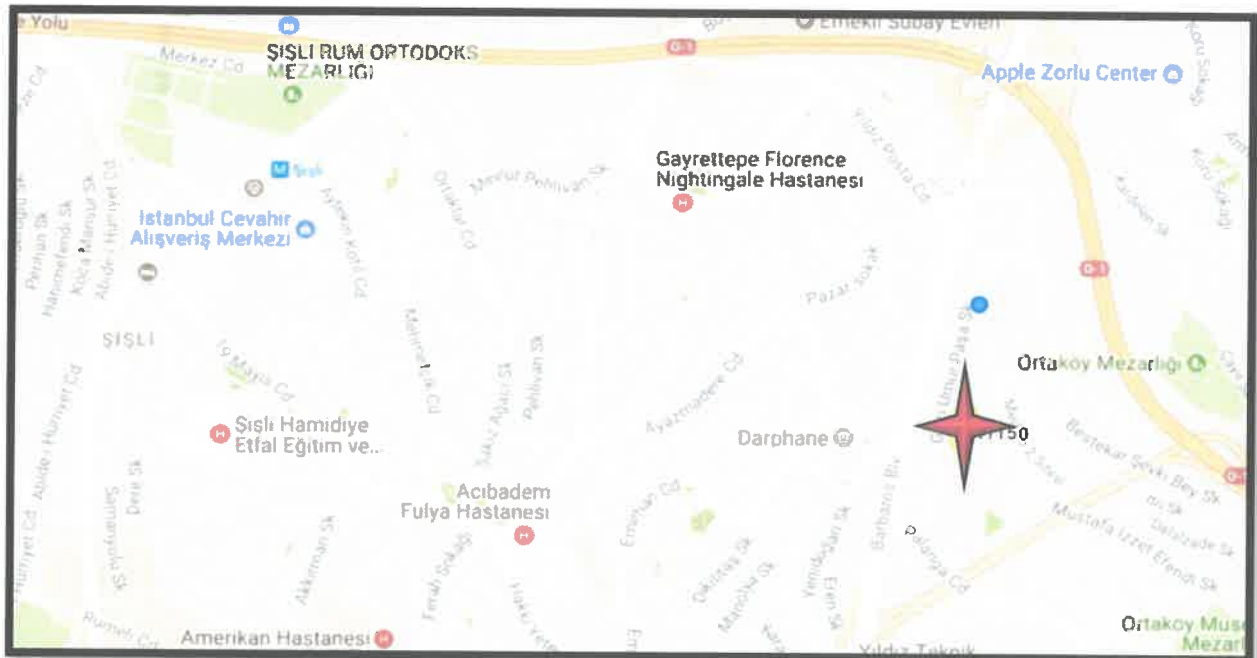
Bölge, konut ve ticari fonksiyonlu gelişme göstermektedir. Bölgede konut fonksiyonlu olarak inşa edilmiş binaların kullanım fonksiyonunda değişiklik yapılarak ofis olarak kullanıldığı belirlenmiştir. Ayrıca son dönemde bölgede otel ve nitelikli ofis arzı artış göstermiş olup konutta belirgin bir arz-talep dengesinde değişim gözlemlenmemektedir.

Bölge, orta ve üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, Barbaros Bulvarı'na yakın konumda olmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Barbaros Bulvarı'na yaklaşık 60 m, yapımı devam eden Kabataş - Beşiktaş - Mecidiyeköy - Mahmutbey Metro Hattı'na ve Gayrettepe - Kemerburgaz -Yeni Havalimanı Metro Hattı'na yaklaşık 900 m, Zincirlikuyu'ya yaklaşık 1,5 km, Beşiktaş İskelesi'ne yaklaşık 2,5 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 3,5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 7,5 km, Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 23 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmaz, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
637	150	4.088,00
	151	2.224,00
	197	744,65
	198	744,65
	199	547,70
Toplam		8.349,00

- Taşınmazların konumlandığı bölge eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsellerden 637 ada, 150, 151 ve 199 no'lu parseller düzensiz çokgen şeklinde; 637 ada, 197 ve 198 no'lu parseller ise dikdörtgen biçiminde bir geometrik yapıya sahiptirler.
- Taşınmazlardan 637 ada, 197, 198 ve 199 no'lu parseller Gazi Umur Paşa Sokak'a cepheli olup 197 ve 198 no'lu parselin 25 m; 199 no'lu parselin ise yaklaşık 23 m cephesi bulunmamaktadır.
- 637 ada 150 ve 151 no'lu parseller Kara Hasan Sokak'a cephelidir. 150 no'lu parselin Kara Hasan Sokak'a cephesi 14 m, 151 no'lu parselin Kara Hasan Sokak'a cephesi 93 m'dir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 150 no'lu parsel üzerinde betonarme tarzda inşa edilmiş 3 katlı natamam bina; 197 no'lu parsel üzerinde betonarme tarzda inşa edilmiş 5 katlı bina; 198 no'lu parsel üzerinde ise betonarme tarzda inşa edilmiş bodrum, zemin, 1 normal ve çekme kat olmak üzere toplam 4 katlı bina bulunmaktadır. 197 ve 198 no'lu binalar ile riskli yapı tespitinin bulunması ve halihazırda boş ve atıl durumda bulunmaları nedeniyle değerlemede binalar dikkate alınmamıştır. 150 no'lu parsel üzerindeki natamam durumdaki binanın ruhsat ve projesinin iptal edilmiş olması ve ekonomik açıdan bir değer ifade etmemiş olması nedeniyle değerlemede natamam bina dikkate alınmamıştır.
- Taşınmazlardan 151 ve 199 no'lu parseller boş durumdadır.
- 150, 151 ve 199 no'lu parsellerin sınırları kısmen alüminyum levha ile çevrilidir. 197 ve 198 no'lu parsellerin ise demir korkuluk ile çevrilidir.
- Parsellerden 150, 151 ve 199 no'lu parsellerin zemin doğal bitki örtüsü kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, imar durumları ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin terklerinin yapılarak **"bir bütün halinde üzerinde otel projesi geliştirilmesi"** olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

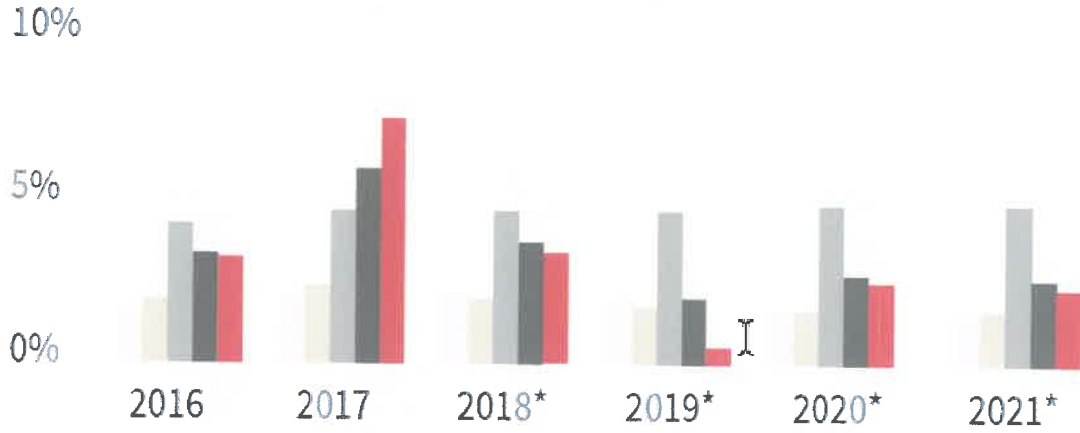
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018’deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye’nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.

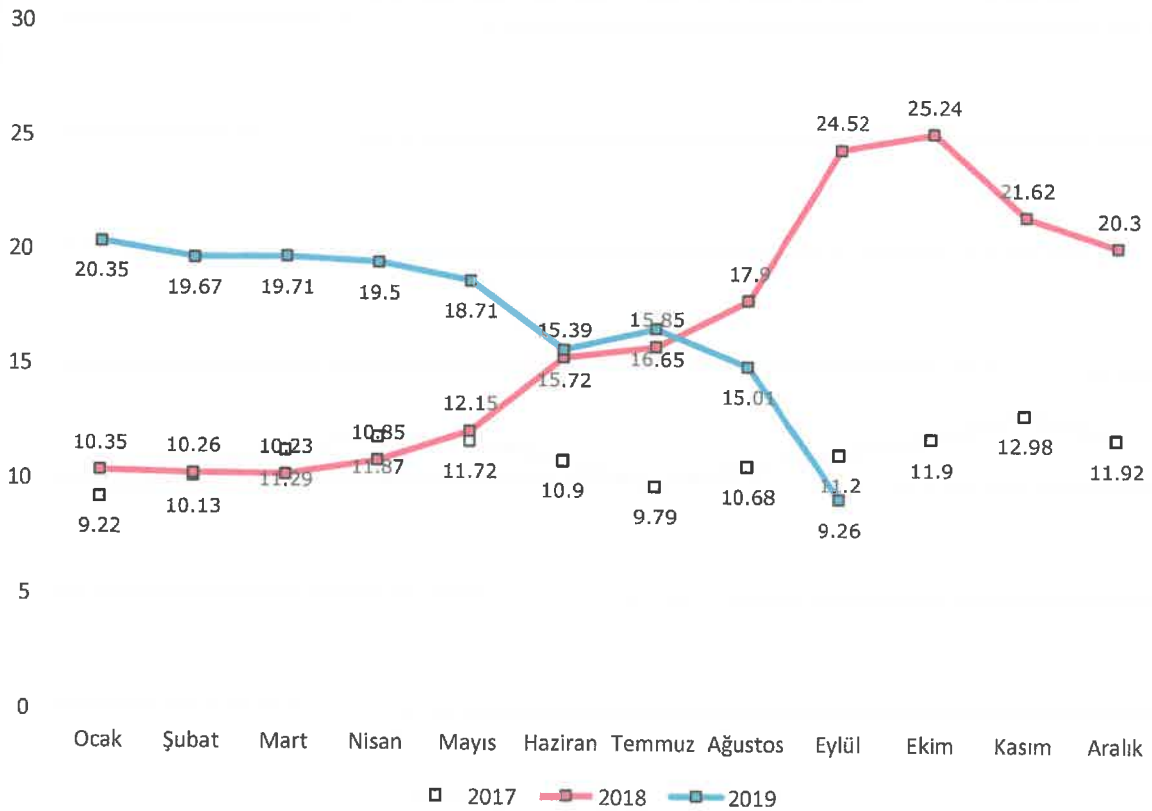


G7 Ekonomileri
 Euro Bölgesi
 Gelişmekte Olan Ülkeler
 Gelişmekte Olan Ülkeler - Avrupa
 Türkiye

* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

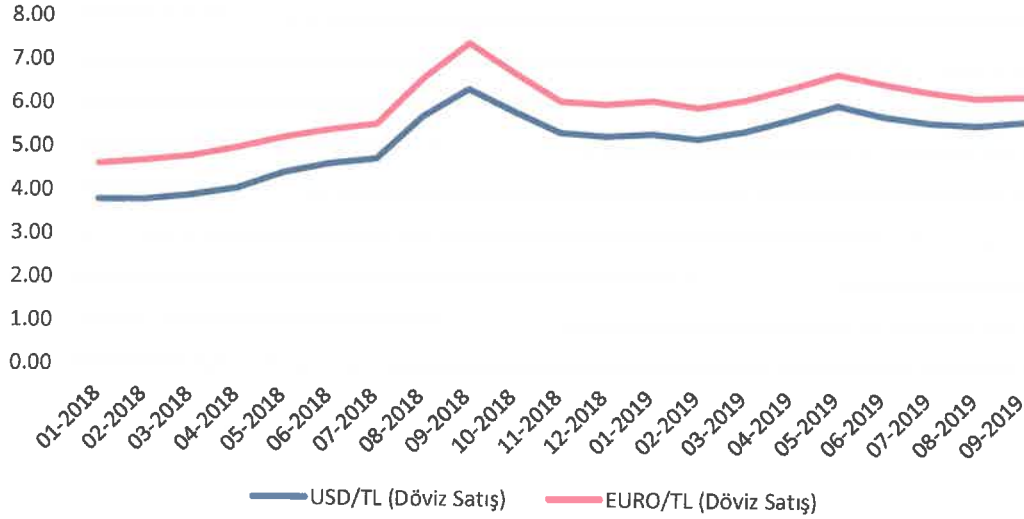
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

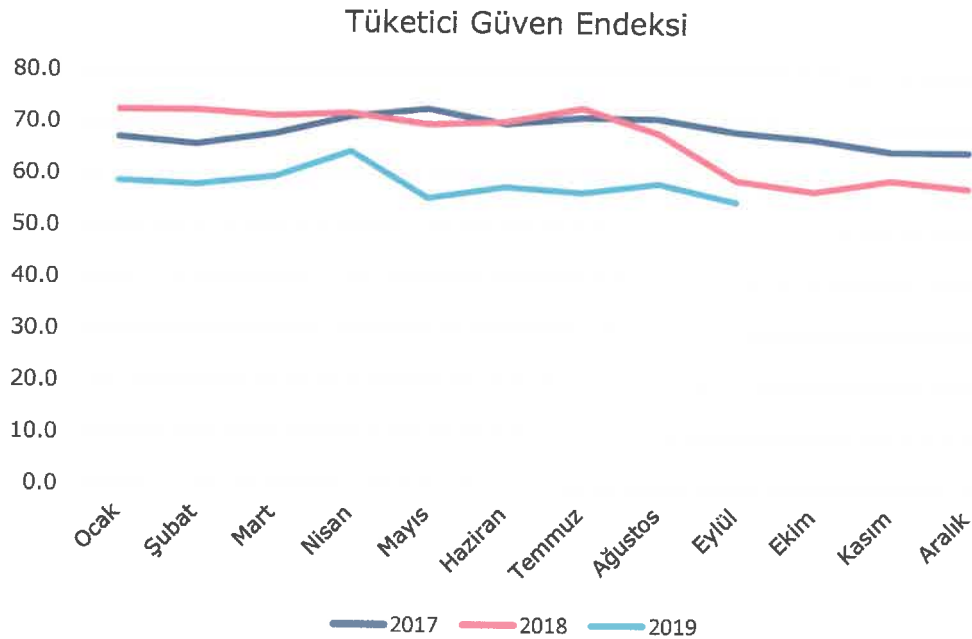
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenlenme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan “Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü” raporuna göre Türkiye’de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanın “pop-up” mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoğu, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle Mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BEŞİKTAŞ İLÇESİ

Beşiktaş ilçesi; İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli ve Kağıthane, güney batısında Beyoğlu ilçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat, sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. Yüzölçümü 11 km² olup, sahil uzunluğu 8.375 metredir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezidir. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Beşiktaş ilçesi imparatorluğun yıkılmasına kadar Osmanlı tahtına ev sahipliği yapmıştır. Önceleri Beyoğlu'na bağlı bir bölge olan Beşiktaş 1930 yılında ilçe yapılmıştır. Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşmaktadır. Son 50 yılda oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy ve Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri son elli yıl içinde ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin temelleri atılmış, son 40 yılda Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur.

Beşiktaş merkez ilçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. İlçe merkezine ulaşım karayolu ve deniz yolu ile sağlanmaktadır. Şişhane – Haciosman Metrosu'nun Beşiktaş ilçesi içerisinde Levent ve 4. Levent olmak üzere iki adet istasyonu bulunmaktadır.

Sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik ve Galatasaray Üniversiteleri'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir, Beykent, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan Üniversiteleri'nin bazı ana birimlerini bulundurmaktadır. 1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunun dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir binalar vardır. Ayrıca, gökdelen türü iş merkezleri bulunmaktadır. Bu işyerleri Etiler ve Levent bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 181.074 kişidir.

6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Balmumcu Mahallesi'nde, 1.060 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Hmax: 24,50" yapılaşma koşullarına sahip net arsa 12.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 11.320,-TL)
İlgili Tel.: 0212 358 32 32
- 2) Gayrettepe Mahallesi'nde konumlu, 1.177 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına ve "Hmax: 21,50 m" yapılaşma şartlarına sahip net arsa 13.750.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 11.680,-TL)
İlgili Tel.: 0532 265 07 83
- 3) Dikilitaş Mahallesi'nde ve Barbaros Bulvarı'na yakın mesafedeki, 800 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Hmax: 24,50 m" yapılaşma koşullarına sahip net arsa 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 16.250,-TL)
İlgili Tel.: 0532 687 93 44
- 4) Dikilitaş Mahallesi'nde ve Barbaros Bulvarı'na yakın mesafedeki, 382 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Hmax: 24,50 m" yapılaşma koşullarına sahip net arsa 4.900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 12.830,-TL)
İlgili Tel.: 0212 230 15 30
- 5) Taşınmazlara yakın konumda yer alan Beşiktaş ilçesi, Mecidiye mahallesi, 637 adada konumlu toplam 29.760 m² yüzölçümlü 16 adet parsel Emlak Konut tarafından 400.000.000,-TL+KDV bedelle satılmıştır. (m² birim satış fiyatı ~ 13.440,-TL)



6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Bölgede benzer özelliklere sahip satılık boş arsa sayısının kısıtlı olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Parsellerin kamuya terk edilecek alanlarının bulunması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

150, 197 ve 198 no'lu parseller üzerindeki binaların yıkılacak olması ve değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Parsellerden 150 ve 151 no'lu parsellerin mevcut imar planına göre Park, Yol ve Kapalı Otopark Alanı'na kesintisi yapılarak net parsel oluşacaktır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi de kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan bir bütün halindeki pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için bir bütün halinde ortalama m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların bir bütün halindeki pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	11.320	60%	40%	-15%	-5%	-5%	19.810
Emsal 2	11.680	60%	40%	-15%	-5%	-5%	20.440
Emsal 3	16.250	20%	40%	-15%	-5%	-15%	20.310
Emsal 4	12.830	50%	40%	-15%	-10%	-5%	20.530
ORTALAMA							20.270

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları, net ve brüt parsel olup olmamaları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikleri ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ		
PARSELLERİN ALANI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
8.349	20.270	169.235.000

Not: Ortalama m² birim değerinin belirlenmesinde parsellerden yapılacak terkler dikkate alınmıştır.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazların bir bütün halindeki pazar değeri için **169.235.000,-TL (Yüzaltmışdokuzmilyonikiyüzotuzbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla bir bütün halinde takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PAZAR DEĞERİ	169.235.000	28.486.000	25.689.000

Not: 26.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9409 TL ve 1,-EURO = 6,5878 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 199.697.300,-TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 20 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durumu Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri