

## EMLAK KONUT

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE 1504 ADA 30 PARSEL  
(LEVENT ÇARŞI EMLAK PASAJI) BÜNYESİNDEKİ  
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.03.2013
RAPOR TARİHİ	25.04.2013
RAPOR NO	EML-1303040
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	LEVENT ÇARŞI EMLAK PASAJI BÜNYESİNDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	LEVENT MAHALLESİ GONCA SOKAK NO:22 EMLAK PASAJI BODRUM KAT NO:6  BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

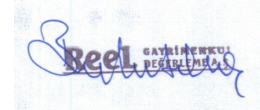
Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

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 Rapor Özeti

#### 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum belgesi(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Uygunluk Beyanı

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın 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

\* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / 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, raporda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almış olup, Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE YER ALAN EMLAK PASAJI BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-2
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜKKAN OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA KİRACI TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSEL H:6,50 M,AYRIK NİZAM, MAHALLİ TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	225.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BEŞİKTAŞ  
Bucağı :  
Mahallesi : RUMELİ HİSARI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : NULL  
Pafta No :  
Ada No : 1504  
Parsel No : 30  
Alanı : 1.985,88 m<sup>2</sup>  
Vasfı : BİR BANKAŞUBE LOKALİ KIRKSEKİZ  
DÜKKANLI BAHÇELİ KARGİR ÇARŞI BİNASI  
Sınırı : PLANI GİBİDİR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi : EMLAK KONUT ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 2370  
Cilt No : 65  
Sayfa No : 6389  
Bağımsız  
Bölüm : 6  
Kat No : BODRUM  
Arsa Payı : 49 / 3396  
Tapu Tarihi : 12.05.2000

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 24.04.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler:

Kira şerhi 18.12.1984 tarih 8532 yev. İle Tek Gen . Md. Lehine  
(İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Haciz: 26.09.2002 t. y:5988

(Emlak Konut GYO. A.Ş. den alınan bilgiye göre bu haciz kaydı, Beşiktaş Belediyesi tarafından taşınmazın alıcısının ödenmemiş muhtelif vergi borçlarına karşılık konulmuştur. Yine şirketten alınan bilgiye göre bu haczin Emlak Konut GYO. A.Ş.' ye herhangi bir mali yükümlülüğü olmayıp tapu devri sırasında gerekli işlemler yapılacaktır.)

Beyanlar:

Yönetim planı 29.12.1986

Diğer (Konusu Kentsel Sit Alanı İçinde Kalmaktadır.) 18.05.2009 tarih 6624 yev

(Parsel üzerindeki kentsel sit alanı şerhinin, taşınmazın kat mülkiyetli olması nedeniyle değerlemeye her hangi bir etkisi yoktur.)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 24.04.2013 tarihinde alınan bilgilere göre; 12.11.1981 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Alanı Uygulama İmar Planında Taşınmaz mahalli ticaret, H=6.50 metre ,ayrık nizam da ticaret alanında kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde geçerli imar planında herhangi bir değişiklik yapılmadığı bilgisi alınmıştır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1504 Ada 30 Parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde 1 adet blok bulunmaktadır. Bu blokların tamamı için tanzim edilmiş olan 25.06.1985 tarih , 1-5-005 no'lu yapı ruhsatı ile 08.12.1986 tarih , 86/11916 no'lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1.985,88 m<sup>2</sup> alana sahip 1504 ada 30 parsel, üzerine inşa edilmiş olan Emlak Pasajı kapsamında yer alan 6 no'lu 1 adet bağımsız bölümdür.

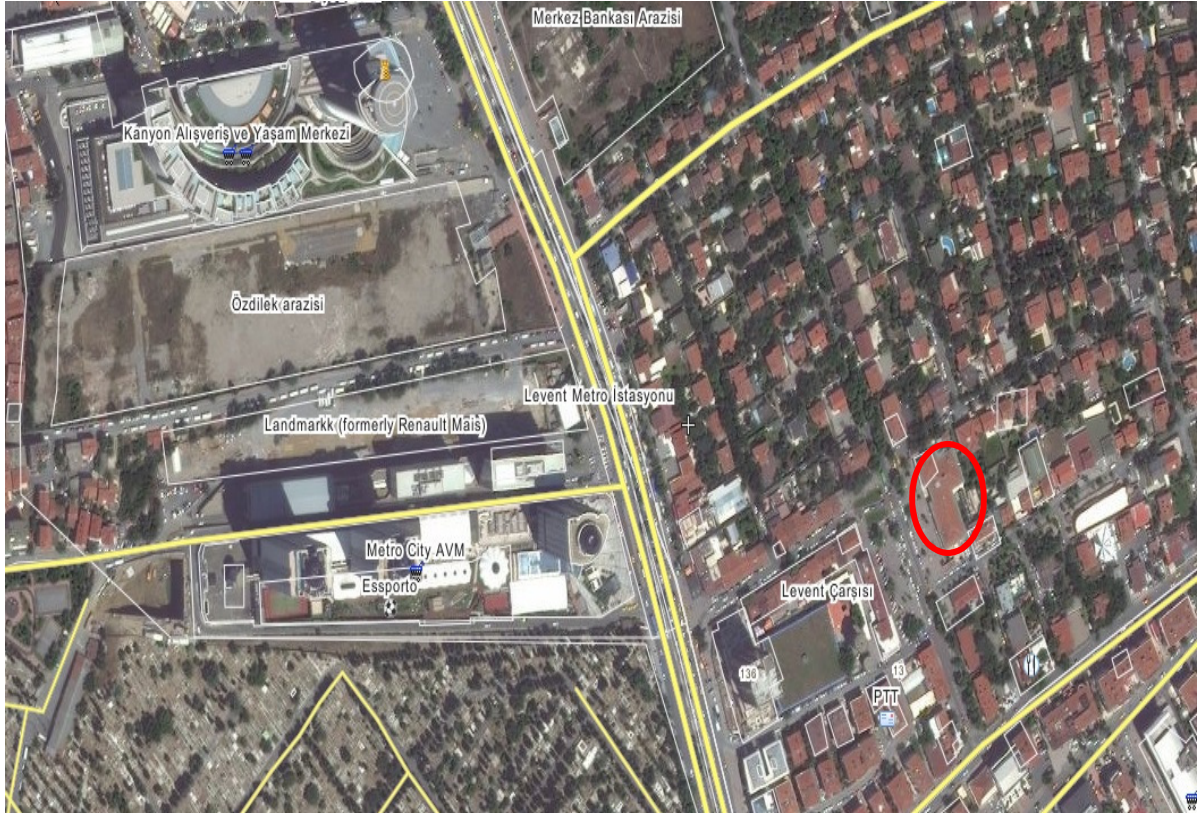
### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu parsel ana ulaşım arterine yakın olması ve merkezi konumda yer alması nedeni ile özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda işyerleri, konutlar ve alışveriş merkezleri yer almaktadır. Bölgenin ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi iyi durumdadır.

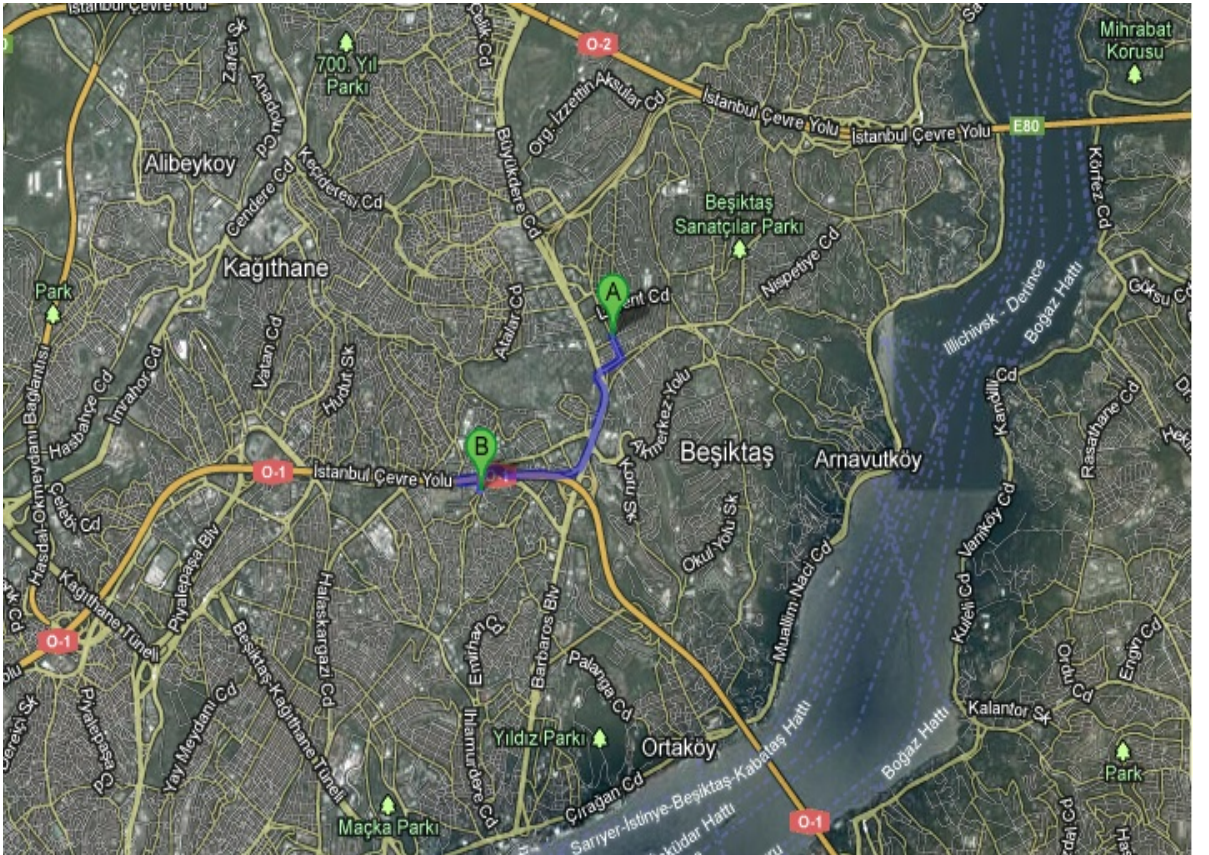
Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge üst gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği yaşam alanıdır. Çevresinde bulunan dükkanlarda, bölgede ikamet edenlere yönelik günlük ihtiyaçları karşılanabilecek ticarethaneler bulunmaktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın yer aldığı blok bodrum, zemin ve 1 normal katından oluşmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bodrum katında 14 adet dükkan, çay ocağı ve zemin katında bulunan bankaya ait depo bölümleri bulunmaktadır. Pasaj girişinin sağlandığı zemin katında 16 adet dükkan, büfe ve banka bölümlerinden oluşmaktadır. Bloкта toplam 49 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Yerinde yapılan tespitlerde binadaki bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir. Pasaja ait 3 adet giriş bulunmaktadır. Değerlemesi yapılan 6 bağımsız bölüm numaralı dükkan bodrum katında güney tarafından giriş sağlandığı zaman sağdan 3. dükkanıdır. Değerlemesi yapılan taşınmaz hali hazırda kiracı tarafından tercüme bürosu olarak kullanılmaktadır. Bodrum katında nalbur, kırtasiye, depo ve emlak ofisi olarak kullanılan dükkanlar bulunmaktadır.

#### Bina Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BLOK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>3. A</b>
Kullanım Amacı	:	<b>DÜKKAN</b>
Elektrik	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su	:	<b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>KLİMA</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Dış Cephe	:	<b>DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA</b>
Park Yeri	:	<b>MEVCUT</b>
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM (PASAJ İÇİ)</b>

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

#### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı , tavanları ise tavan boyalıdır. Cephesi ve kapısı PVC doğramadır.

Taşınmaz mimari projesine göre ve mevcut durumda dükkandan ibaret olup yaklaşık brüt 25 m<sup>2</sup> kullanımlıdır. Dükkan güney tarafından blok girişine göre bodrum katında sağdan 3. dükkanıdır.

## 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, Tekirdağ, 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, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 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**

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km<sup>2</sup> alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

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.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

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 bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup>, İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 8,375 metre, nüfusu ise 2011 ADNKS verilerine göre 187.053'tür.

Çeşitli tarihçilere ve Beşiktaş'ın sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklarla da desteklenen bir teze göre, Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak üzere diktirdiği beş taş direk anlamında beş taş veya beşik taşı 'ndan bozularak bugünkü adını aldığı kabul edilen Beşiktaş'ın, eskiden, Kune Petro (taş beşik), İasonion, Sergion ya da Dafne olarak adlandırıldığı iddia edilir. Ayrıca Beşiktaş'ın diğer bir eski adının çifte sütun anlamında Diplokionion olabileceği de ileri sürülmekle beraber çağdaş tarihçilere göre bu yakıştırma doğru değildir. Zira söz konusu çifte sütunu ünlü İtalyan gezgin Cristoforo Buondelmonti'nin 15. yy'da yaptığı İstanbul haritasında Galata surlarının dışında bir yerde resmettiğine dikkat edilirse, ille de Beşiktaş'ın Diplokionion olarak adlandırılmış olacağı anlamı çıkmaz. En akla yatkın yaklaşım Beşiktaş isminin gemi beşiği sözcüğünden gelmiş olabileceğidir. Merkezi ve çarşısının bulunduğu bölge, bazı Beşiktaşlılarca bugün dahi Köyiçi olarak anılır.

Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Yıldız, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri 1950'li yıllardan itibaren ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin temelleri atılmış, daha sonra Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur. 1980'lerden itibaren Boğaziçi kıyısı boyunca uzanan yamaçlardaki koruların imara açılmasıyla Beşiktaş'ın doğal yeşil örtüsü hayli tahribata uğramıştır. Günümüzde tümüyle kentsel alan içinde kalan Beşiktaş'ta Karanfilköy dışında gecekondular yerleşimi yoktur.

Levent, İstanbul'un Beşiktaş ilçesinde yer alan bir mahalledir. Batıda Büyükdere Caddesi, Çeliktepe ve Gültepe, doğuda Etiler ve Akatlar, güneyde Levazım Mahallesi, kuzeyde ise Maslak semtleriyle çevrilidir. Levent semti, 1950'li yıllarda Emlak ve Kredi Bankası'nın yaptırdığı toplu konut projeleriyle tanımlanmıştır. 1950 yılında tamamlanan ilk kısım evler Levent'in çekirdeğini oluşturmuş, bundan sonra yapılan 3 kısım konut, 2. Levent, 3. Levent ve 4. Levent adlarıyla anılmaya başlanmıştır. Semtin daha sonra kuzeyde genişleyen kısmına ise Yeni Levent adı verilmiştir. 1947-1957 yılları arasında 1. Levent mahallesi ve 1954 yılında 4. Levent; mimar Prof. Dr. Kemal Ahmet Arû ve mimar Prof. Dr. Rebii Gorbon'un müşterek çalışmalarıyla gerçekleştirilmişlerdir. Adı geçen her iki mimarın da birçok ödülleri 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 iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaasının 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi 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

- \* Levent çarşısı içinde bulunmaktadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Bölgede yaşayanların günlük ihtiyaçlarını karşılamak için tercih ettiği bölgedir.
- \* Ulaşılabilirlikleri yüksektir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Bodrum katında yer alıp, belli bir kesime hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri 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 eksiltir/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

Levent Emlak Pasajı' nda yer alan 6 nolu bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Emsaller

##### \* Yalçın Emlak

Tel : 0212 211 53 20

Nispetiye Caddesi paralel sokağında (Pelit Pastanesi arkasında) 30 m<sup>2</sup> giriş dükkan (1.800 TL kiracılı) 420.000 TL ye pazarlanmaktadır. ( m<sup>2</sup>/14.000.-TL )

##### \* Turyap

Tel : 0212 280 14 85

Kanyon AVM karşısında Pol Center da giriş katta (dışarıya cephesi yok) bulunan 35 m<sup>2</sup> dükkan 320.000.TL fiyatla pazarlanmaktadır. ( m<sup>2</sup>/9.142.-TL)

##### \* Ertan Emlak

Tel : 212 279 66 66

Beşiktaş Belediyesi arka tarafında kalan bölümde giriş 18 m<sup>2</sup> dükkan 150.000.TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.( m<sup>2</sup>/8.333-TL)

##### \* Bahar Emlak

Tel : 0212 435 28 07

Nispetiye Caddesi paralelinde yer alan 50 m<sup>2</sup> giriş dükkan 575.000 TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.( m<sup>2</sup>/11.500-TL)

##### \* Fatmasion Emlak

Tel : 0212 280 00 73

Değerlemesi yapılan taşınmazın bitişiğinde aynı özelliklerde bulunan 5 nolu emlakçı olarak kullanılan 25 m<sup>2</sup> dükkanın 900 TL/ay kira ödediği bilgisi alınmıştır.(m<sup>2</sup>/36.-TL)

##### \* Çevreden

Değerlemesi yapılan taşınmazla aynı blokta zemin (giriş katta) katta bulunan pasaj içine bakan kuru temizleme olarak kullanılan 25 m<sup>2</sup> dükkanın 1.750 TL/ay kira ödediği bilgisi alınmıştır.(m<sup>2</sup>/70.-TL)

##### \* Çevreden

Değerlemesi yapılan taşınmazla aynı blokta zemin (giriş katta) katta bulunan pasaj içine bakan ev yemekleri olarak kullanılan 25 m<sup>2</sup> dükkanın 1.800 TL/ay kira ödediği bilgisi alınmıştır.(m<sup>2</sup>/72.-TL)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte bulunan dükkanların birim m<sup>2</sup> değerlerinin 8.000 - 10.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevki, konumu, iç mekan özellikleri, alanı, katı dikkate alınarak 9.000-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. **Bu yöntem ile 6 nolu bağımsız bölümün değeri 225.000.- TL olarak takdir edilmiştir.**

Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
1504	30	6	BODRUM	25,00	9.000	225.000,00	265.500,00

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar inşa edilmiş olduklarından ve kat mülkiyeti kurulmuş olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının %4,0 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir-değer tablosundan da görüleceği üzere, 1 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak yuvarlatılmış olarak 210.000-TL takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
1504	30	6	BODRUM	25,00	35,00	10.500,00	5,0%	210.000,00

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;  
1 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **225.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **210.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında fark olduğu görülmektedir. Sonuç bölümüne değerlendirilen bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU	
	Taşınmazın Değeri
TOPLAM (-.TL)	225.000,00
TOPLAM (-.USD)	125.000,00

#### 6.5.1 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında taşınmaz üzerinde "Haciz: (26.09.2002 t. y:5988)" şerhi bulunduğu görülmüştür.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

### 6.5.3 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitedeki konumu ve büyüklüğüne göre aylık kira değerlerinin 875-TL/ay olacağı öngörülmektedir.

### 6.5.4 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Teblięi'nin 25 Maddesi kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca taşınmaz üzerindeki haciz kararının kaldırılması durumunda devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;  
rapor konusu 1 adet taşınmazın

25.04.2013 tarihli toplam değeri için ;

**225.000 .-TL**

**(İkiyüzyirmibeşbinTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**265.500 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>225.000</b>	<b>125.000</b>	<b>95.745</b>	<b>265.500</b>

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

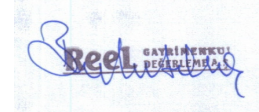
**Değerleme Uzmanı**



**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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.