

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ'NDE YER ALAN
384 ADA 11 VE 13 PARSELLER ÜZERİNDEKİ
2 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ALGY-1410003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	PINAR MAHALLESİ, BÜYÜKDERE CADDESİ, 384 ADA 11 VE 13 PARSELLER, MASLAK-SARIYER/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Örnekleri
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgeleri-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - 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 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ALGY-1410003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Berrin KURTULUŞ SEVER ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır. Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211002	ALGYO-1312003-REV.	
Rapor Tarihi	31.12.2012	08.09.2014	
Rapor Konusu	2 Adet Arsa	2 adet Arsa	
Raporu Hazırlayanlar	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	35.269.000	39.821.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****384 ADA 11 PARSEL**

İli : İstanbul
İlçesi : Sarıyer
Bucağı :
Mahallesi : Pınar
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22D11D3B-F22D11C4A
Ada No : 384
Parsel No : 11
Alanı : 18.933,06 m²
Vasfı : Kargir İki Evli Arsa
Sınırı : Paftasındadır.
Tapu Cinsi : Ana gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 5649
Cilt No : 2
Sayfa No : 193
Tapu Tarihi : 16.06.2005

384 ADA 13 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Sarıyer
Bucağı :
Mahallesi : Pınar
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22D11D3B-F22D11C4A
Ada No : 384
Parsel No : 13
Alanı : 28,84 m²
Vasfı : Arsa
Sınırı : Paftasındadır.
Tapu Cinsi : Ana gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 5649
Cilt No : 2
Sayfa No : 195
Tapu Tarihi : 16.06.2005

2.2 - Takyidat Bilgileri

Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nde 06.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

384 ada 11 nolu parsel üzerinde;

Beyan: Bakanlar Kurulu' nun 09.07.2007 tarih 2007/12484 nolu kararı gereğince kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alandır. 25.09.2007 sayı: 4467

(İlgili beyan içeriğinden de anlaşılacağı üzere sadece kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyeceklerini belirtmektedir. Bu kişilerin dışındaki kişiler için taşınmaz üzerinde tasarruf sınırlaması bulunmamaktadır. Bu nedenle belirtilen kişi ve kurumlar dışında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

384 ada 13 nolu parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 29.07.2003 tarihli, 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında rapor konusu taşınmazlar için aşağıdaki bilgiler edinilmiştir:

- 384 ada, 11 nolu parsel “Özel Spor Alanı”nda kalmaktadır. Ayrıca plan üzerinde “Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır” notu yer almaktadır. Plan Notu Spor Tesisleri Maddesine göre; a) Kentsel ve Bölgesel Açık Spor Alanları; Boğaziçi Alanı içinde yerleri, türleri ve ölçüleri özel proje düzenlemesi sonucunda belirlenecek spor tesisleri yapılacaktır. Bu projeler hazırlanmadan adı geçen özel proje alanları içinde uygulama yapılamaz. b) Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları; Bu alanlarda kapalı spor salonu, kapalı yüzme havuzu veya çok maksatlı salonların yapılması, bina ölçüleri ve yükseklikleri bakımından Boğaziçi Silueti' ni zedelemeyecek şekilde avan proje teklifleri Büyükşehir Belediye Başkanlığı' nın olumlu görüşü ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu' nun onayı alınarak uygulama yapılacaktır.
- 384 ada, 13 nolu parsel “Eğitim Tesisleri” Alanında kalmakta olup, komşu 10 parsel ile tevhide gerekmektedir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait mevcut imar planları incelenmiş, Sarıyer İlçe Belediyesi'nden yazılı olarak imar bilgileri edinilmiştir. Taşınmazların belediyede herhangi bir dosya kaydının olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

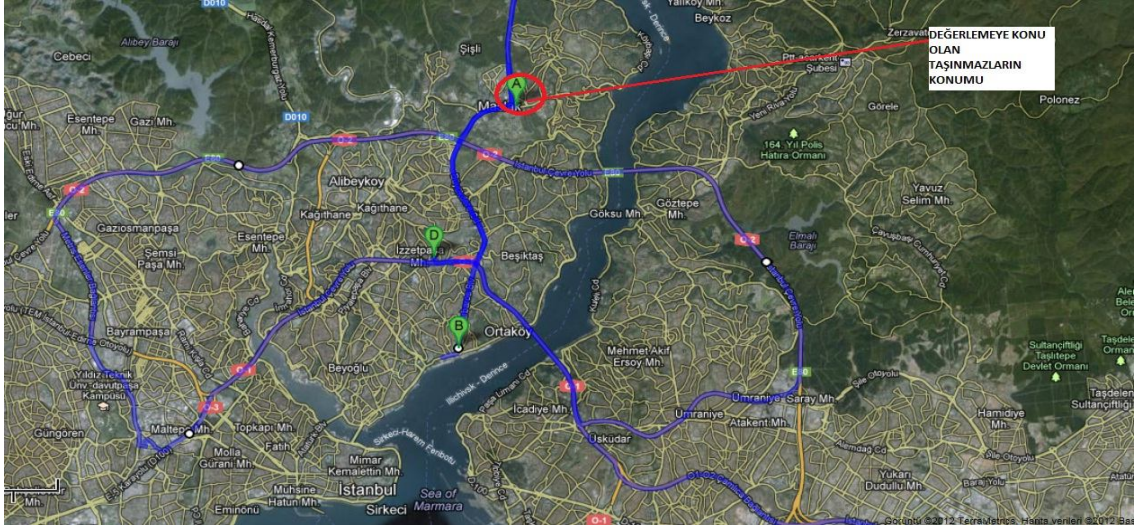
Değerleme esnasında 384 ada 11 parsel nolu taşınmaz üzerindeki bir tanesi yıkılmış, diğeri harabe nitelikte olan ve kullanılmayan, ekonomik değer arz etmeyen tek katlı yapı dikkate alınmamıştır. 384 ada 13 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenlerden dolayı sadece parsellerin değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşım Büyükdere Caddesi vasıtası ile sağlanmaktadır. Maslak Bölgesi'nin en önemli nirengi noktası İTÜ Kampüsüdür. İş merkezi de bu kampüs çevresinde yapılaşmıştır. Taşınmazların hemen önünde BP Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır. Yine taşınmazların kuzey yönünde Özel Ayazağa İlköğretim Okulu ve Maslak Atlı Spor Kulübü, Işık Lisesi, Işık Üniversitesi ve Noramin İş Merkezi yer almaktadır. 1453 Maslak İstanbul Projesi, İstinye Park ve Mashattan City Projeleri de yine parsellerin yakın çevresinde ve etkilenme bölgesinde yer almaktadır. Halihazırda imar haklarının kısıtlı olmasına karşın arsaların bölgede kalan son yapılaşmamış alanlardan biri olması nedeniyle taşınmazların değeri artmaktadır. İmar haklarının değişikliği/arttırılması durumunda arsa değerlerinin yükseleceği düşünülmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Gelişim açısından İstanbul'un en dikkat çeken bölgesi olan Zincirlikuyu - Levent - Maslak hattı üzerinde konumlanan taşınmazlar TEM Otoyolu Sarıyer bağlantısına (Edirne yönü için) 1,5 km., TEM Otoyolu Levent bağlantısına (Ankara yönü için) 2,5 km., Zincirlikuyu'ya ise yaklaşık 4,2 km. mesafededir.



Ulaşılabilirlik olanakları incelendiğinde mevcut bağlantıların Büyükdere Caddesi ve İstinye Bayırı Caddesi ile kurulduğu görülmektedir. Parseller, Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumdadır. Hacıosman'a kadar tamamlanmış olan ve Sarıyer'e kadar devam etmesi planlanan Metro ulaşım hattının Maslak durağının taşınmazlara yakın konumda yer alması bölgedeki trafik sorununun çözülmesine önemli ölçüde yardımcı olmuştur.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

384 ada 11 parsel dörtgen şekillidir. Hidayet Sokak, Büyükdere Caddesi, İstinye Bayırı Caddesi ve ile çevrilidir. Yine Maslak Atlı Kulübüne komşu parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 18.933,06 m²'dir. Büyükdere Caddesi'ne doğru azalan eğimli bir topografik yapıya sahiptirler. Çevreleri kısmen ihata duvarı üzeri demir parmaklık, kısmen demir direkli fens teli ile sınırlıdır. Parsel üzerinde çok sayıda yetişkin ağaç bulunmaktadır. Parsel üzerinde halihazırda daha önceden Alarko Şirketler grubu bünyesinde kullanılan, biri tamamen yıkılmış, diğeri atıl ve bakımsız durumdaki kullanılamaz durumda yığma yapı bulunmaktadır. Yine parselde Alarko Şirketler Grubu bünyesindeki taşınabilir inşaat konteynırları bulunmaktadır. Bu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yine parselin üzerinde (yaklaşık 5.300 M²'lik kısmında) 4. Levent-Ayazağa Metro İnşaatı Şaft 4 Şantiyesi mevcuttur. Büyükşehir Belediyesi yetkilileri, metro inşaatı tamamlandıktan sonra şaftın kapatılarak şantiyenin kaldırılacağını ve parselin brüt alanında bir değişme olmayacağını ifade etmişlerdir.

384 ada 13 parsel üçgensel şekillidir. Taşınmazın yüzölçümü 28.84 m²'dir. Büyükdere Caddesi cephelidir. Maslak Atlı Kulübüne sınırı bulunmaktadır. Kısmen düz olarak nitelendirilebilecek bir arsadır. Üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Deprem Bölgesi

1.Derece	☐	2.Derece	☒	3.Derece	☐	4.Derece	☐	5.Derece	☐
----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

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.



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 Sarıyer İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan ve İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer kalan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur. İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır. Sarıyer 1930 yılına kadar Beyoğlu ilçesi ile Çatalca Vilayeti sınırlarına içerisindeydi. Cumhuriyet döneminde bugünkü Sarıyer sınırları içerisindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'ne, Kilyosise Çatalca Vilayeti'ne; Boğaz kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu ilçesine bağlıydı. 1930 yılında yapılan yönetsel düzenleme ile bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 27 mahalle ve Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifeneri ve Uskumruköy olmak üzere toplam 8 köyden oluşmaktadır.

İlçe'nin mücavir ve yoğun yerleşik alan yüzölçümü toplamı 14,600 hektar'dır. En son 2007 yılında yapılan nüfus sayımına göre Sarıyer'in nüfusu 276,407'dir. Nüfusun yaklaşık yüzde 10'u (28,774) köylerde yaşamaktadır. Ancak, ilçenin nüfusu bugün 400.000'e yaklaşmıştır. Yıllık nüfus artış hızı İstanbul ortalamasının altındadır. Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Sahil sınırı Aşiyan'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır. İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür.

Koylar daha çok dere ağızlarındadır. Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koylar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür. Mücavir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos(Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköy ve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır. Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Geçmiş yıllarda ilçede kibrit, kablo ve vinç fabrikaları ile İstinye'de tersane kurulmuştur. Ancak, fabrikalar başka bölgelere taşınmış, tersane ise kaldırılmıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır. İlçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını hizmet işkolu oluşturmaktadır. Kıyı boyunca hizmet veren başta balıkçı restoranları olmak üzere lokanta, bar gibi işyerleri büyük ilgi çekmektedir. Birçok holding merkezi, Türkiye'nin tek borsası İMKB, Türkiye Futbol Federasyonu ile ABD, Avusturya, Çin ve Irak başkonsoloslukları Sarıyer ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



4.1.2.1 Maslak Bölgesi

Maslak, İstanbul'un Şişli ilçesine bağlı bir semt ve mahalledir. Kuzeyinde ve doğusunda Sarıyer ilçesi, batısında yine Şişli ilçesine bağlı olan Ayazağa, güneyinde Huzur mahalleleri yer almaktadır. Ayrıca güneydoğuda Beşiktaş ilçesiyle komsudur. Komsu Şişli mahalleleri olan Ayazağa ve Huzur ile birlikte bu üç mahalle Şişli'nin geri kalan mahallerinden ayrı kalan bir öbek oluşturmakta ve Şişli'nin diğer mahallelerine Büyükdere Caddesi'yle bağlanmaktadır. Son dönemde çıkarılan bir yasa ile bu mahallelerin Sarıyer'e bağlanması gündeme gelmiştir.

Adını; Büyükdere'deki bentlerden künklerle getirilen suyun dağıtım ve denetiminin yapıldığı yer olduğundan almıştır. Maslak bundan 20-25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyonu ile birkaç yapıdan oluşan bir yerleşim iken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ve sert rüzgarı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli semtlerinden birisi haline gelmiştir. Semt içinde nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrek. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır. M2 kodlu Şişhane - Darüşafaka metrosunun İTÜ - Ayazağa Durağı bu semttedir.

1990'lı yılların başlarında büyük firmaların idari binaları, plazalar ve iş merkezleri bölgede yoğunlaşmaya başlamıştır. Zincirlikuyu - Levent hattındaki bu hızlı gelişim, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve bağlantıları ile metronun da sağladığı avantajlarla Büyükdere Caddesi'ni etkilemiş, prestijli yapıların bu alana yönelmesini sağlamıştır. Son dönemde yapılan değişikliklerle birlikte Maslak Bölgesi Sarıyer İlçesi'ne bağlanmıştır.



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, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde 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 olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

1990'lı yılların başına kadar İstanbul'da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler trafik yoğunluğu, otopark sorunu ve ofis alanlarının az olması gibi nedenlerle cazibesini yitirirken, Avrupa yakasındaki Zincirlikuyu - Levent - Maslak gibi yeni merkezler Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı plazaları ile dikkat çeker hale gelmiş ve özellikle son onbeş yılda bölgeye yönelik yatırımların artmasıyla gökdelen ve plazalar hızla çoğalmıştır.

Büyükdere Caddesi'nde kalan son boş arsalardan biri olması nedeniyle imar hakkının ve imar işlevinin çevredeki emsaller ile karşılaştırıldığında yetersiz kalmasına karşın ilerleyen dönemlerde taşınmazların değerlerinin artacağı düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer İmar Müdürlüğü, Sarıyer 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

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Büyükdere Caddesi cephelidir.
- * Merkezi bir bölgede yer almaktadır.
- * Bölgede kalan son boş alanlardan biridir.
- * Tek bir mülkiyeti bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Mevcut imar durumları kısıtlı ve özellikli kullanıma yönelik yapılaşmaya yöneliktir.
- * 384 Ada 13 nolu parselin, 384 ada, 10 nolu parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır.
- * 384 Ada 13 nolu parselin yüzölçümü çok küçüktür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak 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, değerlemesi 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

*

VİB GAYRİMENKUL

Tel 212 285 07 05

Maslak Plazalar bölgesinde 14.266 m² emsal=2 ticaret imarlı arsa için satış değeri 70.000.000.- USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. M² birim değerine yaklaşık 4.906.-USD -10.793.-TL/M² istenilmektedir.

*

SILVER HOUSE EMLAK

Tel 0 212 299 16 99

Maslak Plazalar bölgesinde 7000 m² emsal=2 ticaret imarlı arsa için satış değeri 42.000.000.- USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. M² birim değerine yaklaşık 6.000.-USD -13.200.-TL/M² istenilmektedir.

*

*

EMLAKÇI

Tel 0 532 394 88 04

Büyükdere Caddesi'ne cepheli taşınmaza yakın lokasyonda yaklaşık büyüklüğü 1750 M² ticari imarlı arsa için 13.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. M² birim değerine 7.428.-USD- 16.340-TL/M² istenilmektedir.

*

WESTSIDE GAYRİMENKUL

Tel 0533 463 78 65

Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda taşınmazla aynı lokasyonda yaklaşık büyüklüğü 6800 M² ticari imarlı arsa için 68.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. M² birim değerine 10.000.-USD-TL/M² istenilmektedir.

Satılık Ticari Ofis Emsalleri*** EMLAKÇI**

Tel 0532 793 14 14

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan A plus Plaza da 10.kat tek kullanımlı 225 m² kullanım alanlı prestiji otoparklı, güvenli plazada yer alan ofis için 1.275.000.-USD (2.800.000.TL) istenmektedir. (5.667.-USD/m² -12.467.-TL/M²)

*** EMLAKÇI**

Tel 0532 647 15 48

Taşınmazla aynı bölgede yer alan Giz plaza da yer alan 22.kat tek kullanımlı 750 m² kullanım alanlı ofis için 3.500.000.-USD (7.700.000.-TL) istenilmektedir. (4.666.-USD/m² -10.266.-TL/M²)

*** EMLAKÇI**

Tel 0536 670 30 95

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan A plus Plaza da 15.kat tek kullanımlı geniş şehir manzarası bulunan 480 m² kullanım alanlı prestiji otoparklı, güvenli plazada yer alan ofis için 2.500.000.-USD (5.500.000.TL) istenmektedir. (5.208.-USD/m² -11.458.-TL/M²)

Satılık Konut Emsalleri*** ARTHUR MİLLER**

Tel 0212 351 17 17

Taşınmazlara yakın konumda düzenli konut alanı içinde Mashattan Sitesinde yer alan 3+1 170 m² daire için 595.000.-USD (~1.300.000 TL) istenmektedir. (7.647.-TL/m²)

*** TROY GAYRİMENKUL**

Tel 0212 328 10 90

Taşınmazlara yakın konumda düzenli konut alanı içinde Maslak My Home Sitesinde yer alan 1+1 117 m² daire için 650.000.-TL istenmektedir. (5.555 TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgedeki arsa değerlerinin büyüklüğüne, imar işlevlerine ve konumuna bağlı olarak m² birim değerinin istenen rakamlar üzerinden 10.000.-TL/m² ile 25.000.-TL/m² gibi geniş bir aralıkta değiştiği görülmüştür. Bölgeden elde edilebilen verilere istinaden rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, bölgeye olan talebin yüksekliği ve **özellikle mevcut imar durumları** dikkate alınarak değerlemesi yapılan her bir aranın m² birim değeri için 2.500.-TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

384 ADA 11 PARSEL

Arsa Değeri	2.500 .-TL/M ²	X	18.933,06 M ²	=	47.332.650 .-TL
-------------	---------------------------	---	--------------------------	---	-----------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	47.333.000 .-TL
--	---	-----------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	20.402.155 .-USD
--	---	------------------

384 ADA 13 PARSEL

Arsa Değeri	2.500 .-TL/M ²	X	28,84 M ²	=	72.100 .-TL
-------------	---------------------------	---	----------------------	---	-------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	73.000 .-TL
--	---	-------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	31.466 .-USD
--	---	--------------

2 ADET TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	47.406.000 .-TL
---	---	-----------------

2 ADET TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	20.433.621 .-USD
---	---	------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir ekonomik değeri olan yapı, onaylanmış ruhsat ve projenin bulunmaması nedenleri ile değerlemede Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanamamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda, özel spor tesis alanında yer alan 384 ada 11 parsel için mevcut imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı bölgedeki konut yapılaşmaları için öngörülen TAKS:0.15 KAKS: 0.75 Hmax: 5 kat yapılaşma durumu referans alınarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Eğitim Tesis Alanı imarlı 384 ada 13 parsel için ise parselin çok küçük alanlı (28,84 m²) olması ve mevcut imarı sebebi ile kat karşılığı inşaat için uygunluk arz etmediği öğrenilmiş, bu tür parsel için kat karşılığı oranları tespit edilememiş ve yaklaşık proje geliştirme uygulanamamıştır. Özel Spor Alanı imarlı olan 384 ada 11 nolu parsel için bulunan birim m² değeri Eğitim Tesis Alanı imarlı olan 384 ada 13 nolu bu parsel için yorumlanarak Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında analiz edildiğinde ise Gelir İndirgeme Yaklaşımı 384 ada 13 parsel için değerlendirilmiş olup, Kamusal parsel niteliğinde olan 384 ada 13 parselin alanının çok küçük olması, elde edilebilecek herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsel ile ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir. Bu parselin ancak kamu eline geçmesi yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olması, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu parselin değer takdirinde piyasa koşullarına en yakın ve uyumlu yöntem olan emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında 384 ada 13 parselin değeri takdir edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

384 ada 11 parselin alanı 18.933,06 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 17.039,75 m² olarak hesaplanmış olup değer mevcut imar durumu ve yakın çevrede verilen konut imarı dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ünitelerin 1.dönemde %20' sinin , 2.dönemde %80' inin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı 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.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI		
Arsa Alanı	18.933,06m ²	0,75
Toplam Emsal İnşaat Alanı	14.199,80m ²	Özel Spor Tesis Alanı
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,20	100%
Satışa Esas İnşaat Alanı	17.039,75m ²	17.039,75m ²

NAKİT AKIŞI (MASLAK ÖZEL SPOR TESİS PARSELİ)			
YATIRIM SÜRECİ	24		
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m²)	17.039,75		
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	17.039,75		
		2014-2015	2015-2016
		1.dönem	2.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ			
Satışların Yıllara Dağılım Oranı		20,00%	80,00%
Satılan Brüt Alan		3.408	13.632
Ortalama Birim Satış Fiyatı		7.500	8.250
Satış Geliri		25.559.625	112.462.350
Satış Gelirleri	115.235.753 TL	25.559.625 TL	112.462.350 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.			
Öngörülemeyen Diğer Giderler			
TOPLAM		0 TL	0 TL
Nakit Akım		25.559.625 TL	112.462.350 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	116.180.114 TL	115.235.753 TL	114.303.655 TL
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da parselin değeri **116.180.114.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	116.180.114 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	50.077.635 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	116.180.114 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	40.663.040 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	17.527.172 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	36.596.736 .-TL
Toplam Arsa Alanı	18.933,06 .-m²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.932,95 .-TL

6.3 3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımından Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan 384 ada 11 parsel Özel Spor Tesis Alanı imarlı olup bölgedeki diğer ticari kullanımlı parsellerden daha düşük yaplaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz için hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesinde birim değer **1.932,95.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Eğitim Tesis Alanı imarlı 384 ada 13 parsel için ise parselin çok küçük alanlı (28,84 m²) olması ve mevcut imarı sebebi ile kat karşılığı inşaat için uygunluk arz etmediği öğrenilmiş, bu tür parsel için kat karşılığı oranları tespit edilememiş ve yaklaşık proje geliştirme uygulanamamıştır. Özel Spor Alanı imarlı arsa için bulunan birim m² değeri Eğitim Tesis Alanı imarlı olan bu parsel için de yorumlanarak parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

384 ada 13 parsel, Eğitim Tesis Alanı imarlıdır. Bu alanla ilgili olarak Sarıyer Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, zaman içinde belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parselin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsel ile ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir. Bu parselin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanın değeri takdir edilirken bölgedeki ticari arsa değerleri irdelenmiştir. Parselin ticari imarlı parsellerden daha az bir değere sahip olacağı kabulünden yola çıkılarak birim m² değeri olarak 2.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
384	11	18.933,06	1.932,95	36.596.735,80	15.774.455,08
384	13	28,84	2.500,00	72.100,00	31.077,59
TOPLAM DEĞER (.-TL)				36.668.835,80	15.805.532,67
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				36.669.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				15.806.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Hali hazırdaki imar durumu da göz önüne alındığında 384 ada 11 parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imarının değiştirilerek Ticaret Alanı içine alınması olduğu öngörülmüştür. Hali hazırdaki imar durumu da göz önüne alındığında 384 ada 13 parselin en etkin ve verimli kullanımının imar planı koşulları kapsamında kamulaştırılarak "Eğitim Tesisleri (İlköğretim) Alanı" olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
2 Adet Taşınmazın toplam değeri: **47.406.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
2 adet taşınmazın toplam değeri: **36.669.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 piyasa değeri yaklaşımı 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

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle her bir parsel ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmıştır.

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 direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmiş olup, üzerlerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır. Raporun 3.1 nolu bölümünde yerinde yapılan incelemelere göre taşınmazların mevcut fiziksel özellikleri belirtilmiştir. 384 ada 11 parsel ile ilgili olarak üzerinde bulunan basit yapılardan birinin yıkılmış olduğu ve diğerinin de metruk durumda ve ekonomik olarak değer taşımadığı gözlemlenmiş, yapılara ilişkin proje ve ruhsat bilgilerinin bulunmaması ile üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olması da dikkate alınarak 384 ada 11 parselin niteliğinde de belirtilmiş olan arsa olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 384 ada 13 parselin de üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenlerle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlarla benzer nitelikte ve imar durumunda olan emsal olabilecek kiralık taşınmaza rastlanmamıştır. Bu nedenle kira değeri analizi 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 taşınmazların 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.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu 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 2 adet taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

47.406.000 .-TL

(Kırkyedimilyondörtüyüzaltıbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

55.939.080 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (18%)
47.406.000	20.433.621	16.692.254	55.939.080

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * 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, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
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.