

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 12 ADET PARSEL  
(TOKİ' YE AİT HİSSELER)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310030-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECEİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ'NDE YER ALAN 12 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ ESKİ ASKERİ ÜS OLARAK KULLANILAN ALAN (12 ADET PARSEL) SARIYER / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme 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 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
  - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1 - INA Tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı (kopya)
- Ek 5 - Protokol Yazısı
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7 - Tapu Örnekleri

## 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 creti; 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, mlk 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan mülkiyeti TOKİ' ne ait olan, Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 02.03.2011 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınan 12 adet taşınmaz üzerindeki TOKİ adına kayıtlı hisselerinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 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, aşağıda bilgileri bulunan mülkiyeti TOKİ' ne ait olan, Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 02.03.2011 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınan 12 adet taşınmaz üzerindeki TOKİ adına kayıtlı hisselerin, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve EML-1310030 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

#### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİNDE 12 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
ARSA DEĞERİ	306.380.493,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ 12 ADET PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SARIYER
Bucağı	:
Mahallesi	: ZEKERİYAKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Değerlenen Hisse Sahibi	: T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	TOKİ Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	1789	1	Arsa	999,87	238111/240000	992,00	51	5022	7277	27.09.2012
2	1789	2	Arsa	51.880,88	Tam	51.880,88	51	5023	7277	27.09.2012
3	1789	3	Arsa	7.603,30	Tam	7.603,30	51	5024	7277	27.09.2012
4	1789	4	Arsa	25.235,23	Tam	25.235,23	51	5025	7277	27.09.2012
5	1789	5	Arsa	350,00	6263/80000	27,40	51	5026	7277	27.09.2012
6	1790	1	Arsa	795,72	Tam	795,72	51	5027	7277	27.09.2012
7	1790	3	Arsa	9.188,44	Tam	9.188,44	51	5029	7277	27.09.2012
8	1790	4	Arsa	79.215,81	Tam	79.215,81	51	5030	7277	27.09.2012
9	1790	5	Arsa	1.200,00	3850/240000	19,25	51	5031	7277	27.09.2012
10	1791	2	Arsa	149.511,21	Tam	149.511,21	51	5034	7277	27.09.2012
11	1791	3	Arsa	1.134,67	Tam	1.134,67	51	5035	7277	27.09.2012
12	1791	4	Arsa	18.497,20	Tam	18.497,20	51	5036	7277	27.09.2012
<b>12 ADET PARSELİN TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>344.101,11 m<sup>2</sup></b>				

\*TOKİ'ye ait hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

### Taşınmazlar Üzerinde;

#### **1789 Ada 1 Parsel;**

##### **Beyanlar hanesinde,**

- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)
- Pay/payda oranı tutmamaktadır. (27.09.2012 tarih ve 7277 yevmiye no ile)

#### **1789 Ada 2 Parsel;**

##### **Beyanlar hanesinde,**

- 6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (10.05.1963 tarih ve 833 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)

#### **1789 Ada 3 Parsel;**

##### **Beyanlar hanesinde,**

- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

**1789 Ada 4 Parsel:**

**Beyanlar hanesinde,**

- 6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (15.02.1960 tarih ve 315 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)

**1789 Ada 5 Parsel:**

**Beyanlar hanesinde,**

- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)

**1790 Ada 1 Parsel:**

**Beyanlar hanesinde,**

- 6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (10.05.1963 tarih ve 833 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

**1790 Ada 3 Parsel:**

**Beyanlar hanesinde,**

- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

**1790 Ada 4 Parsel;**

**Beyanlar hanesinde,**

- 6771 sayılı kanunun şumulüne dahil bulunduğundan hazine uhdesinde ipka edilmiştir. (15.02.1960 tarih ve 315 yevmiye no ile)
- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)

**1790 Ada 5 Parsel;**

**Beyanlar hanesinde,**

- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)
- 3. derece doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ile İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gereklidir. (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile)
- Pay/payda oranı tutmamaktadır.

**1791 Ada 2 Parsel;**

**Beyanlar hanesinde,**

- III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

**1791 Ada 3 Parsel:**

**Beyanlar hanesinde,**

• III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

**1791 Ada 4 Parsel:**

**Beyanlar hanesinde,**

• III. Derecede Doğal Sit Alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.06.2007 tarih ve 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.06.1996 tarih ve 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir. (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

**TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE BULUNAN TAKYİDATLAR HAKKINDA AÇIKLAMALAR:**

Değerlemesi yapılan taşınmazların Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen ve ekte sunulan onaylı takbis belgelerinde belirtilmiş olan takyidat bilgileri yukarıda yazılmıştır. Bu takyidatların değerlendirilmesi yapılan taşınmazların değerleri üzerinde olumsuz herhangi bir etkileri bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelerde taşınmazların önceki malikinin Maliye Hazinesi olduğu belirlenmiştir. Ancak 18. madde uygulaması öncesi mevcut olan 218 no'lu parseldeki 596773/604800 hissenin bir kısmı Dursun Dayal Mirasçıları ve Şadi ÖZDEN adına tescil olarak TOKİ'nin bu parseldeki hissesi 574254/604800 şeklinde değişmiştir.

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

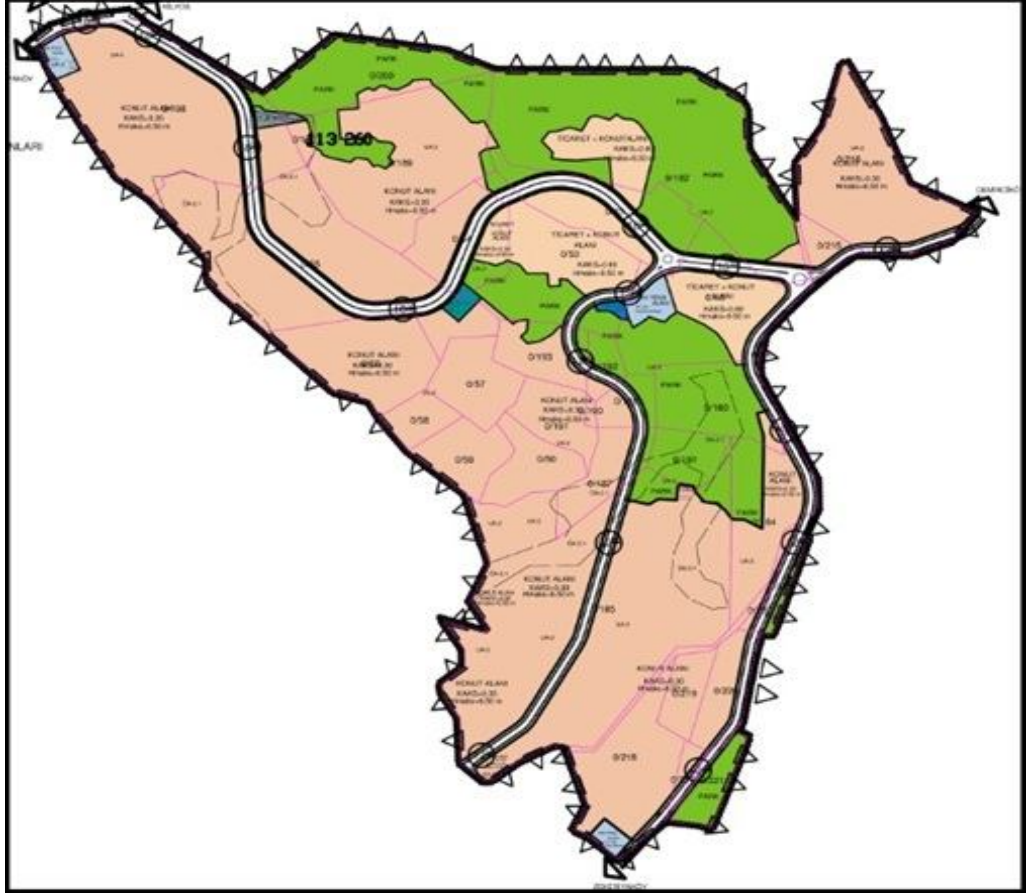
### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İstanbul İli, Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların TOKİ tarafından hazırlanan 14.08.2013 tarih 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre sahip olduğu lejantlar ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Bir önceki 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1790 ada 5 parsel Dini Tesis Alanında kalırken, 14.08.2013 tasdik tarihli planda Emsal:0.30, h(max)=6.50 m. konut alanında kalmaktadır. Plan notları aşağıda açıklanmıştır.

13.03.2012 tarihli plan ilk plan olup daha önce plansız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	1789	1	999,87	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00 Hmax: Serbest
2	1789	2	51.880,88	Konut	Emsal: 0,30 Hmax: 6,50m.
3	1789	3	7.603,30	Konut + Ticaret	Emsal: 0,80 Hmax: 9,50m.
4	1789	4	25.235,23	Konut	Emsal: 0,30 Hmax: 6,50m.
5	1789	5	350,00	Konut	Emsal: 0,30 Hmax: 6,50m.
6	1790	1	795,72	Sağlık Tesis Alanı	Emsal: 1,00 Hmax: Serbest
7	1790	3	9.188,44	Konut + Ticaret	Emsal: 0,80 Hmax: 9,50m.
8	1790	4	79.215,81	Konut	Emsal: 0,30 Hmax: 6,50m.
9	1790	5	1.200,00	Konut	Emsal: 0,30 Hmax: 6,50m.
10	1791	2	149.511,21	Konut	Emsal: 0,30 Hmax: 6,50m.
11	1791	3	1.134,67	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal: 1,00 Hmax: Serbest
12	1791	4	18.497,20	Konut + Ticaret	Emsal: 0,80 Hmax: 9,50m.



13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın hazırlanması aşamasında taşınmazların da (eski 34 adet parsel) III. Derecede Doğal Sit Alanı'nda kalması nedeniyle İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş talep edilmiş olup kurulun 18.01.2011 tarih ve 4933 sayılı kararında;

“.....yapılacak planlamada söz konusu alanın plansız olduğu hususu da dikkate alınarak 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanmasına, III. Derece Doğal Sit Alanı şartlarına, mevcut üst ölçekli plan şartları ve plan notlarına, çevresinde yer alan yapılaşma şartları (karakteri) ve plan notlarına, alanın doğusunda yer alan orman alanına, mevcut ağaç dokusuna dikkat edilmesine, önerilen nüfusa ilişkin donatı alanlarına yer verilmesine, söz konusu parsellerin tevhit edilmesiyle oluşacak alanlarda max. KAKS: 0,25, hmax: 2 kat, ayrıca bahsi geçen parsellere ilişkin olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde onama aşamasında, hazırlanacak olan imar planlarının görüş alınmak üzere Kurulumuza sunulmasına karar verildi.” ifadeleri yer almıştır.

Akabinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2012 tarih ve B.09.0.TVK.0.12.01.-252.01.03/[34190-12895]/1772 sayılı yazısında "plan hükümlerinin 10. ve 23. maddesinde yapılan düzeltmelerle uygun bulunduğu dair 23.02.2012 tarih ve 04-53 no'lu İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı ve eklerinin Bakanlığa ileildiği, 644 sayılı KHK'nin 13/A maddesi uyarınca Bakanlık tarafından gerekli tadilatların yapılarak 13.03.2012 tarih ve 1769 sayılı oluru ile onaylanmıştır. Hali hazırda yürürlükte olan Bakanlık Makamı'nın 14.08.2013 tarih ve 8097 sayılı Olur' u ile 644 sayılı KHK'nin 13/A maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı' na göre uygulama yapılacaktır.

***Plan notlarına göre yapılaşma şartları;***

1. 3. derece doğal sit alanında bulunan Zekeriyaköy Toplu Konut Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı; plan raporu, plan paftaları, plan notları ile bir bütündür.
2. Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
3. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlandırılacak, geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
4. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.

5. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyları, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı, ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bu hususlar vaziyet planı ile belirlenir.

6. Plan bütününde geleneksel mimari uygulamalarına imkân tanınması amacıyla saçak genişlikleri 1,5 m'ye kadar uzatılabilir. Ancak saçak boyunun uzatıldığı durumlarda parapet yapılamaz.

7. Plan bütününde birden fazla bodrum kat yapılabilir. Eğimden dolayı açığa çıkacak bir bodrum kat emsale dâhil olmayıp iskan edilebilir.

8. Yüksekliği 5 m'yi geçmeyen % 45'e kadar eğimli çatılar ve/veya teras çatı, yeşil çatı yapılabilir. Çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölüm olarak kullanılmamak kaydı ile yapılacak çatı arası piyesi emsale dâhil değildir.

9. Planlama alanında uygun noktalarda ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı ve yükseltilmiş heliport alanı) yapılabilir.

10. Avrupa yakası mikro bölgeleme projesinde belirtilen husulara uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüdü raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

11. 5378 sayılı "özürlüler ve bazı kanun hükmünde kararnamelelerde değişiklik yapılması hakkında kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, türk standartları enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.

**12. Konut Alanları;**

**12.1.** Bu alanlarda yapılaşma değeri KAKS: 0,30 Hmaks: 6,50 m'dir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

### **13. Ticaret + Konut Alanları;**

**13.1.** Bu alanlarda yapılaşma değeri KAKS: 0,80 Hmaks: 9,50 m'dir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İnşaat alanı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanlarda konut, ticaret, alış-veriş merkezi, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, vb. sosyal kültürel tesis alanları, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark yapılabilir. Bu alanda yapılacak binalarda zemin ve bodrum katlarda konut kullanımı yer alamaz.

**13.2.** Ticaret+Konut parsellerinde tasarı, enerji verimliliği ve çevre uyumluluk yönünden ulusal veya uluslararası değerlendirme kuruluşlarından en az bir "yeşil bina" veya "sürdürülebilir tasarım" sertifikası alınacaktır.

### **14. Özel temel eğitim öncesi eğitim alanı;**

**14.1** Özel temel eğitim öncesi eğitim alanında Emsal: 1,00 H:serbest'tir. Mimari avan proje ile uygulama yapılacak olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları mimari avan proje ile belirlenecektir.

### **15. Donatı Alanları;**

**15.1.** İbadet yeri, sağlık tesisi (a.s.m.) alanı ve teknik altyapı alanında Emsal: 1,00 H: serbesttir. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları mimari avan proje ile belirlenecektir.

**15.2.** Eğitim tesis alanında eğitim ile ilgili olarak ne tür bir tesisin yapılacağına ilgili kurum karar verecektir.

**16.** Park alanları, jeolojik yapısı ve bitki örtüsü nedeniyle seçilmiş alanlar olup, bu alanlarda tabiat varlıklarını koruma komisyonu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda rekreatif amaçlı gününbirlik geçici yapılar dışında yapı yapılamaz.

**17.** Plan alanındaki yolların komşuluğundaki planlarda gösterilen yollara bağlantısı ve fiili durum dikkate alınmak şartıyla uygulama yapılacaktır.

**18.** Avan projeler tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonunun uygun görüşü alınmadan uygulanamaz.

**19.** İmar kanununun 18. maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.

### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

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

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan parsellerdir. Aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

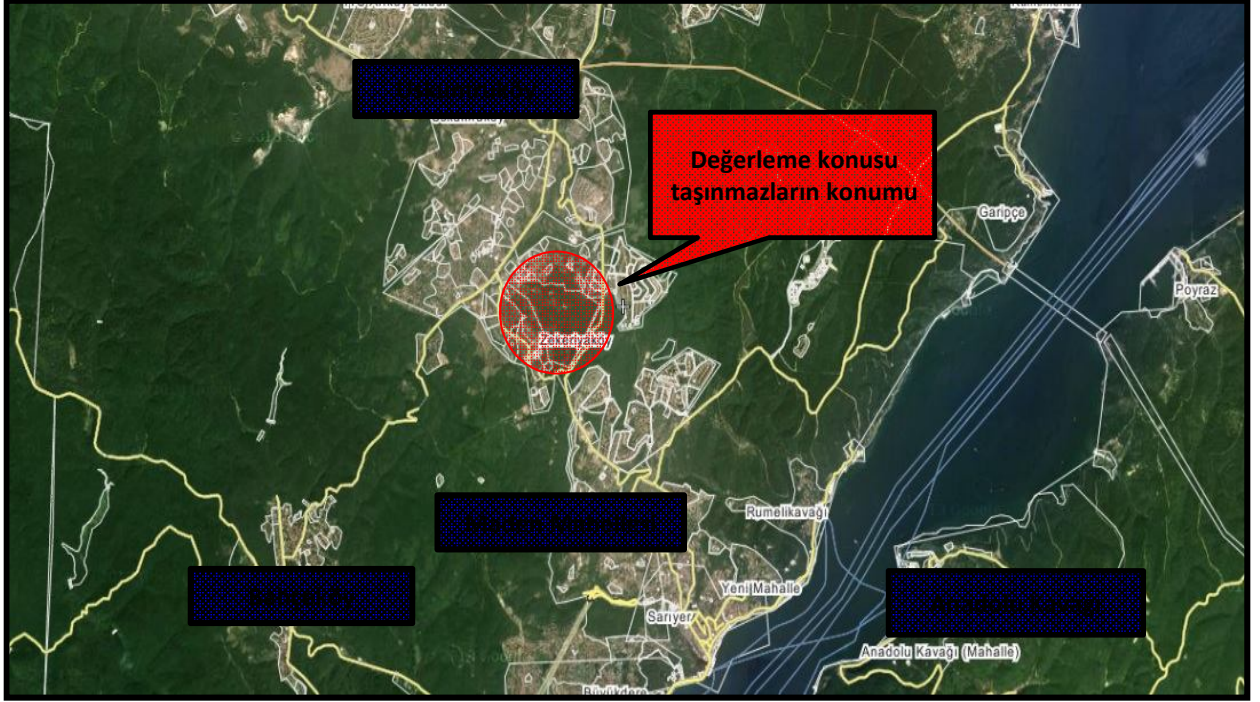
Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	TOKİ Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )
1	1789	1	999,87	238111/240000	992,00
2	1789	2	51.880,88	Tam	51.880,88
3	1789	3	7.603,30	Tam	7.603,30
4	1789	4	25.235,23	Tam	25.235,23
5	1789	5	350,00	6263/80000	27,40
6	1790	1	795,72	Tam	795,72
7	1790	3	9.188,44	Tam	9.188,44
8	1790	4	79.215,81	Tam	79.215,81
9	1790	5	1.200,00	3850/240000	19,25
10	1791	2	149.511,21	Tam	149.511,21
11	1791	3	1.134,67	Tam	1.134,67
12	1791	4	18.497,20	Tam	18.497,20
<b>TOPLAM</b>			<b>345.612,33</b>		<b>344.101,11</b>

\*TOKİ' ye ait hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

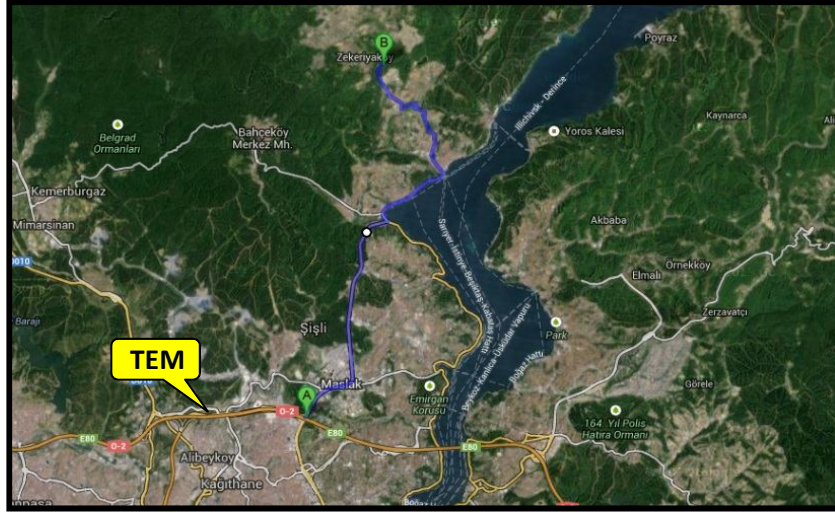
Değerleme konusu taşınmazlar; Sarıyer İlçesinde, Zekeriyaköy Mahallesi'nde Kilyos Caddesi üzerinde yer alan eski Askeri üssünün boşaltığı bölgedir. Taşınmaza; Sarıyer Merkezden Kilyos İstikametine doğru giderken Zekeriyaköy Arıköy Sitesine gelmeden solda bulunan Ormanlık alanıdır.

Bölge genel olarak konut olarak gelişme göstermiş olup, yakınında sosyal donatılı nitelikli siteler bulunmaktadır.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

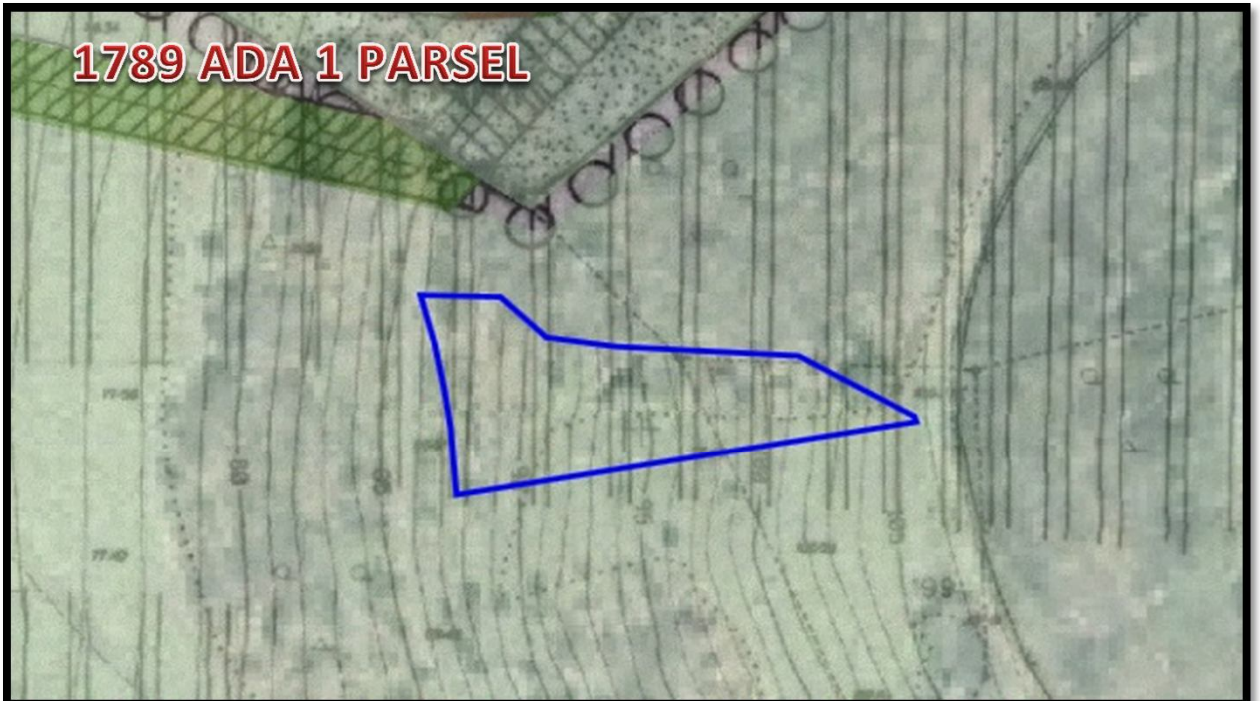
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanına yakın bölgede yer almaktadır. Taşınmazlar, Zekeriyaköy Merkezine 1 km, Sarıyer Merkezine 4,5 km, Maslak TEM yoluna 15 km mesafede yer almaktadır.

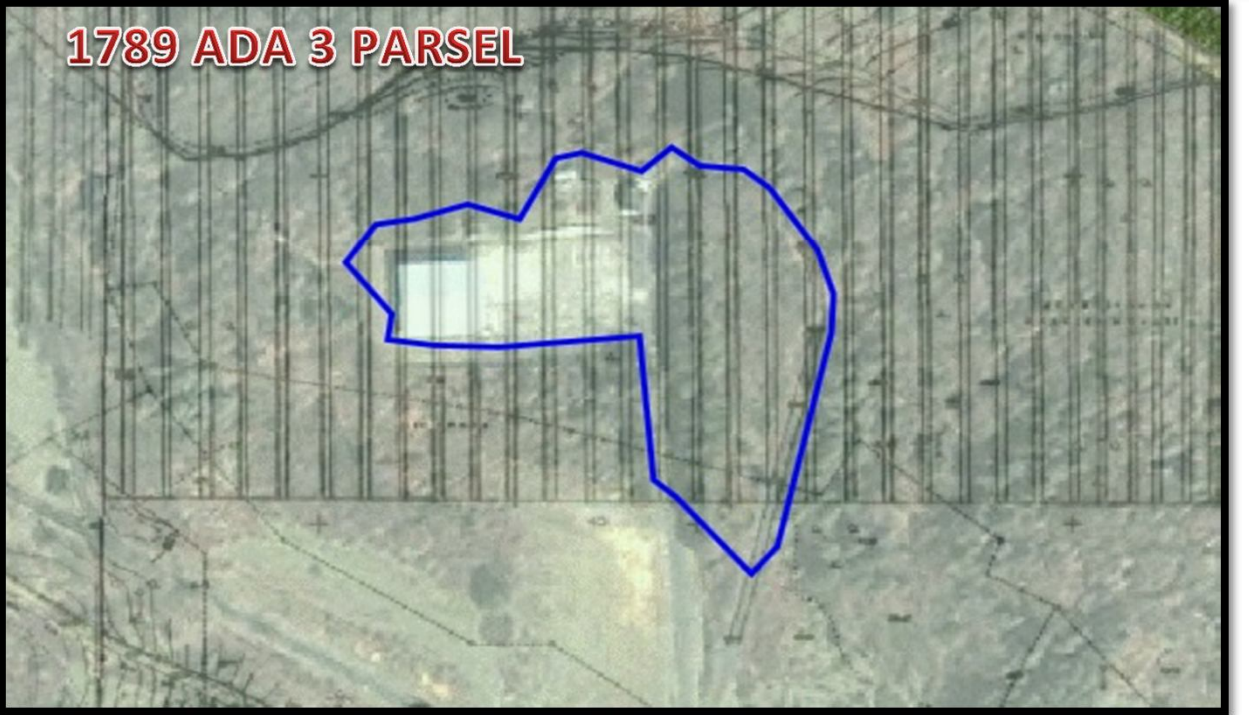
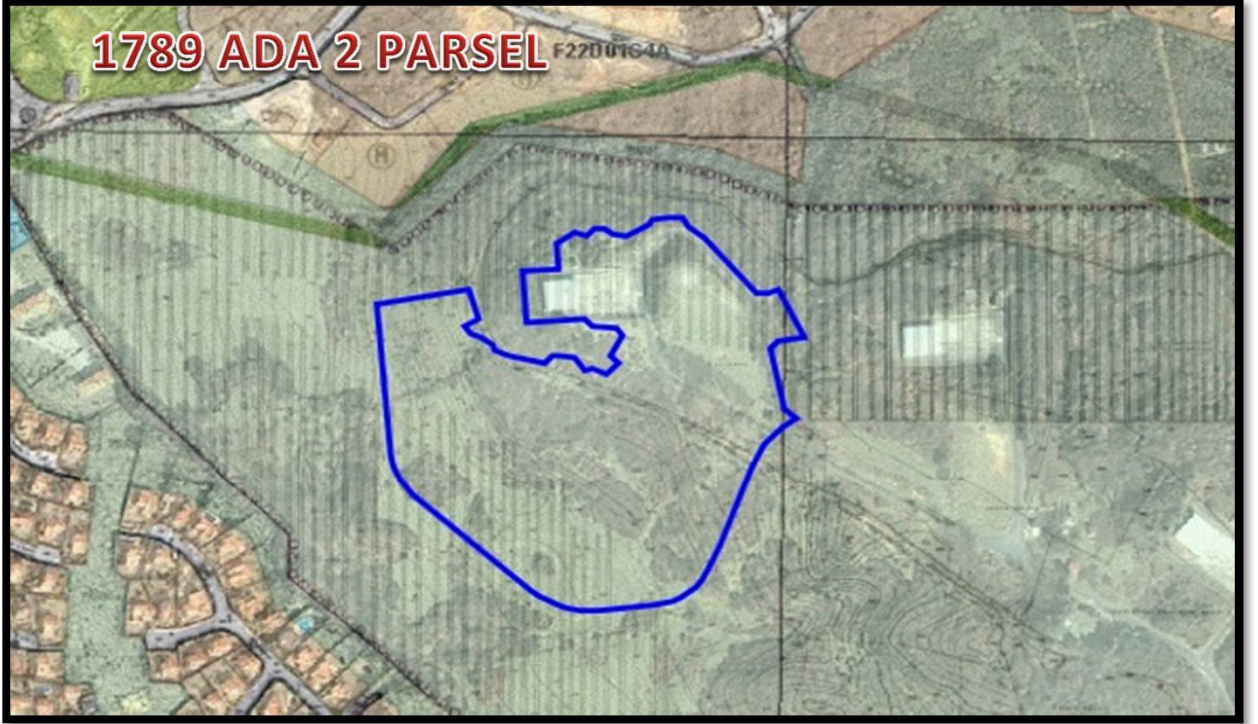


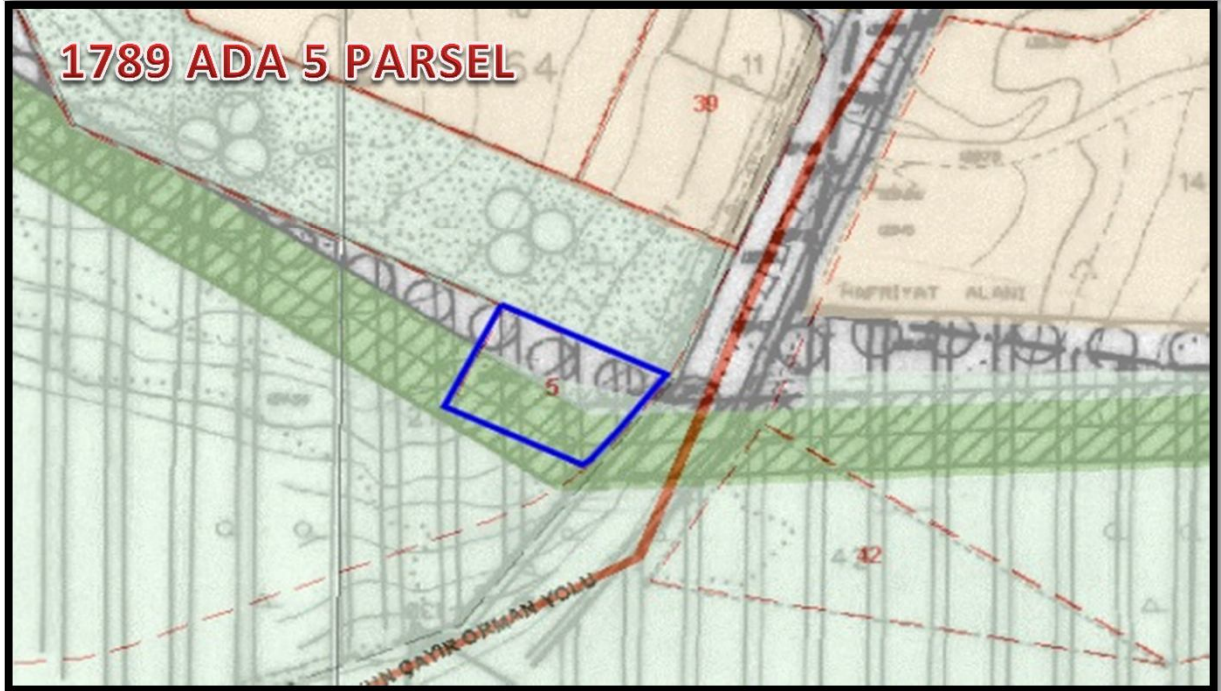
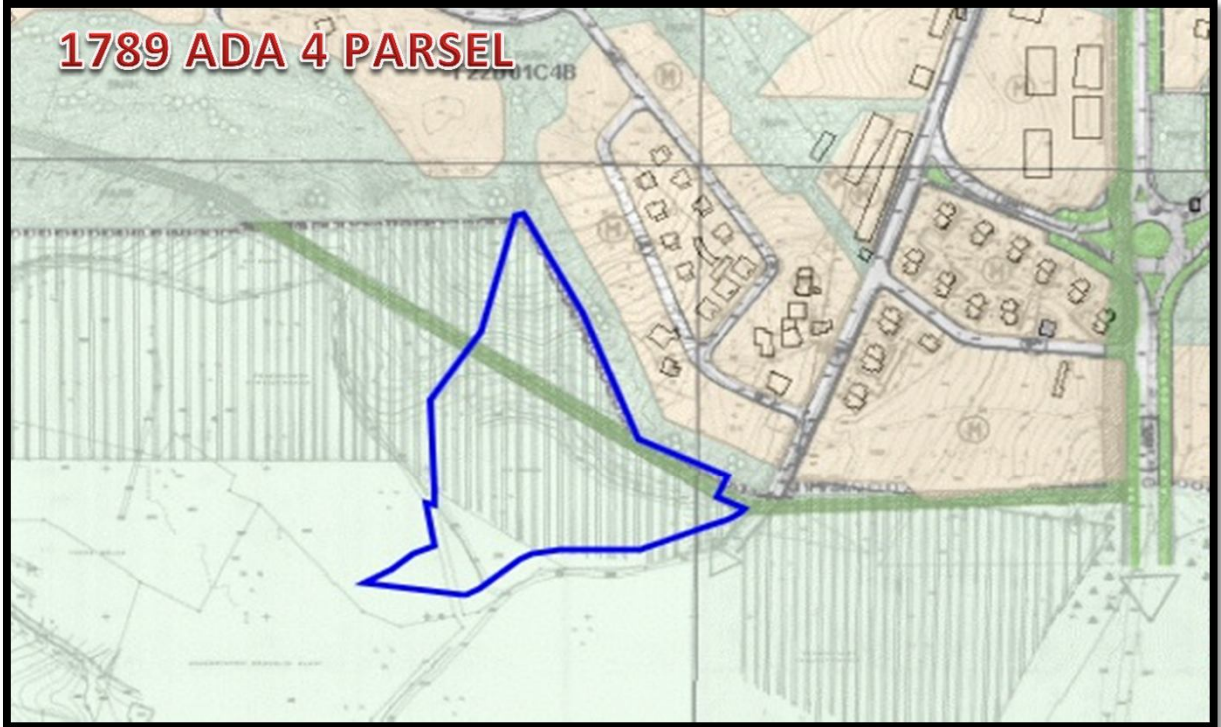
### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

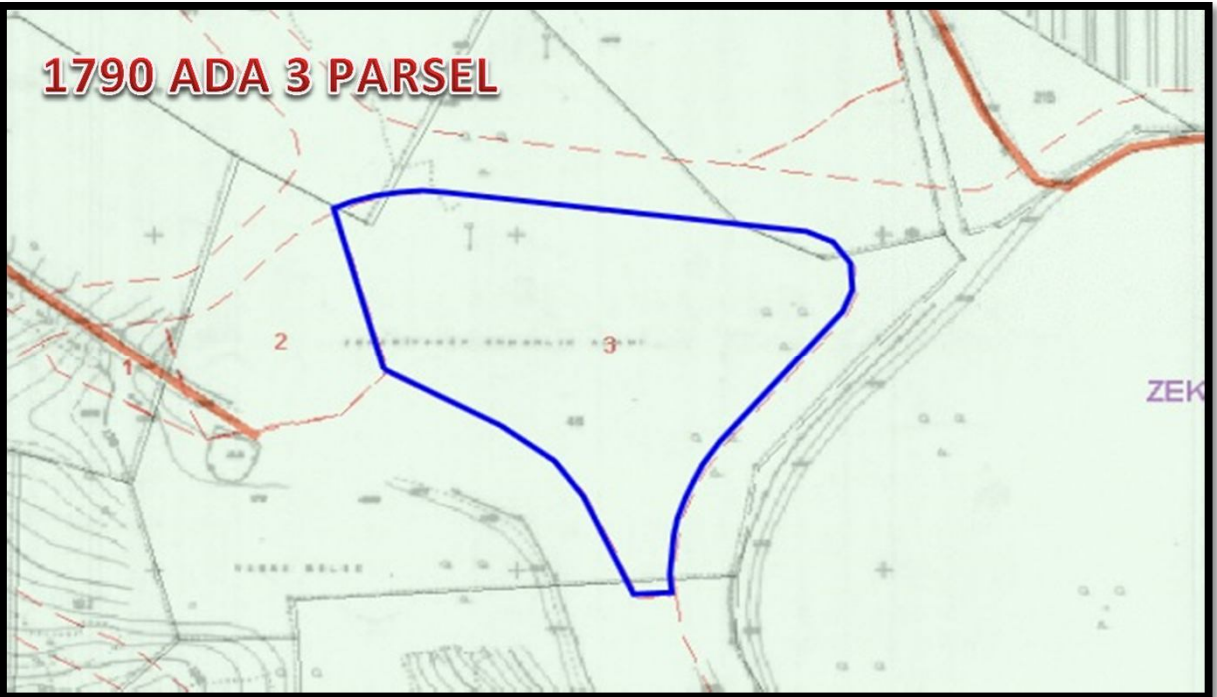
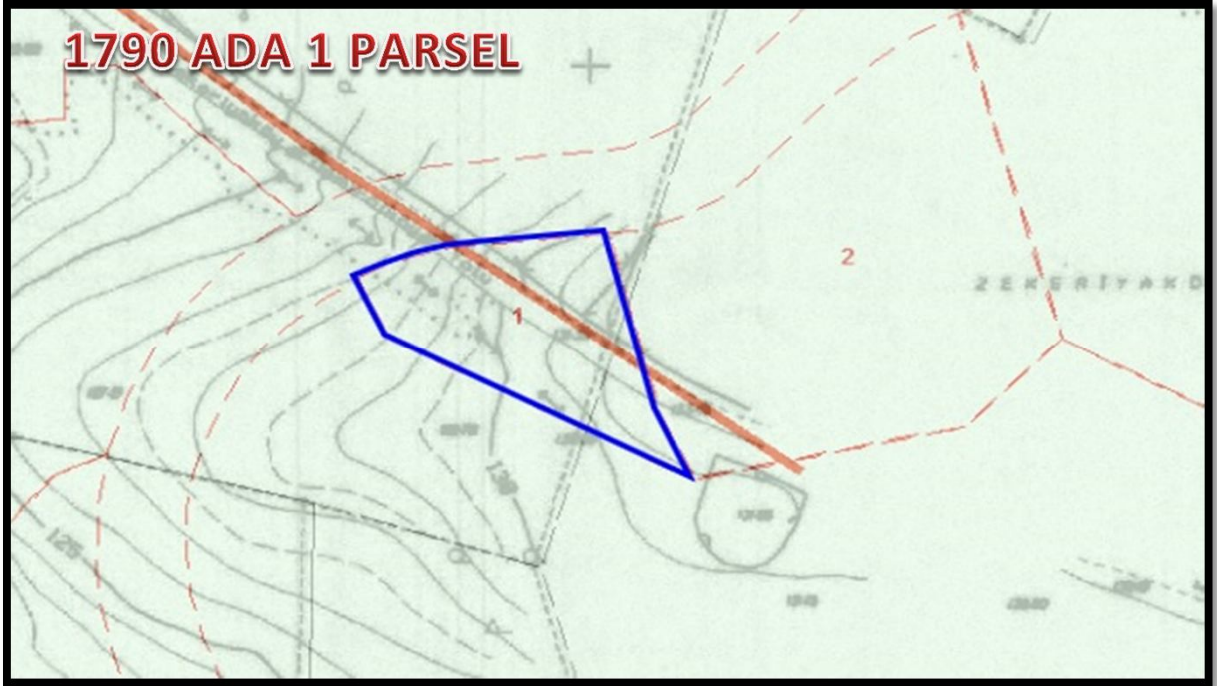
#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

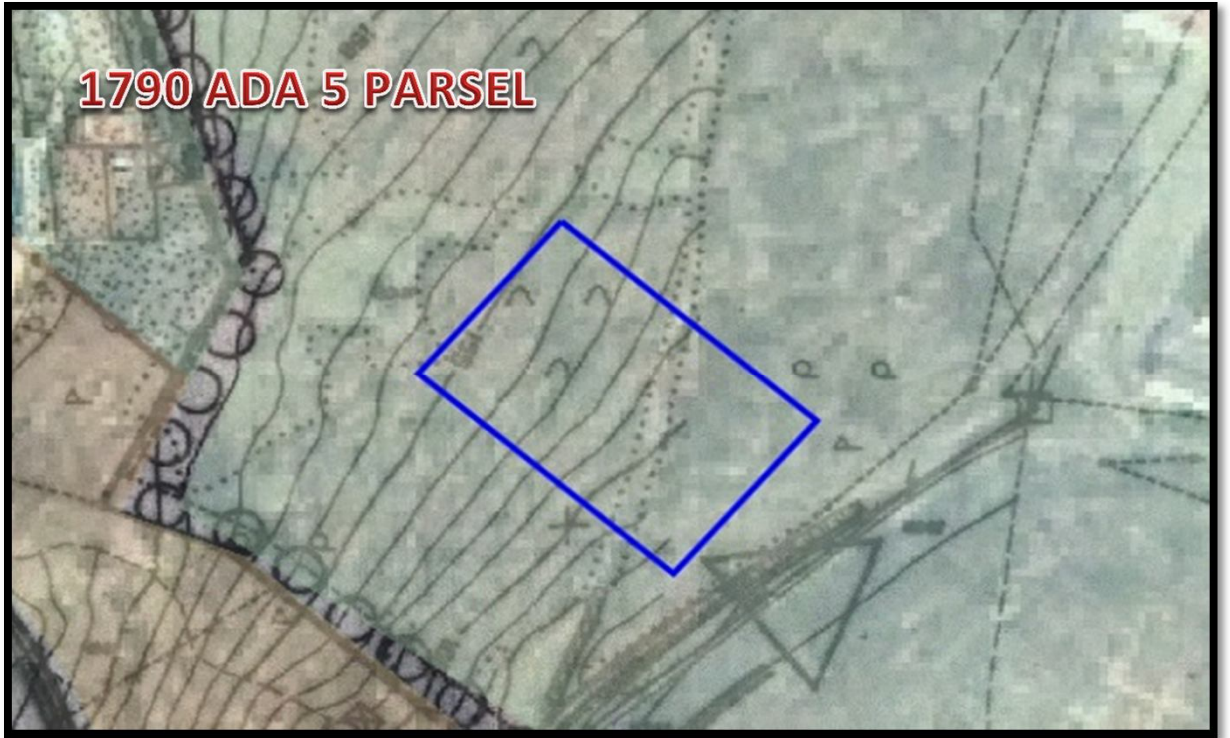
Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak kare, dörtgen, beşgen ve yamuk şekline sahiptirler. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parcel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

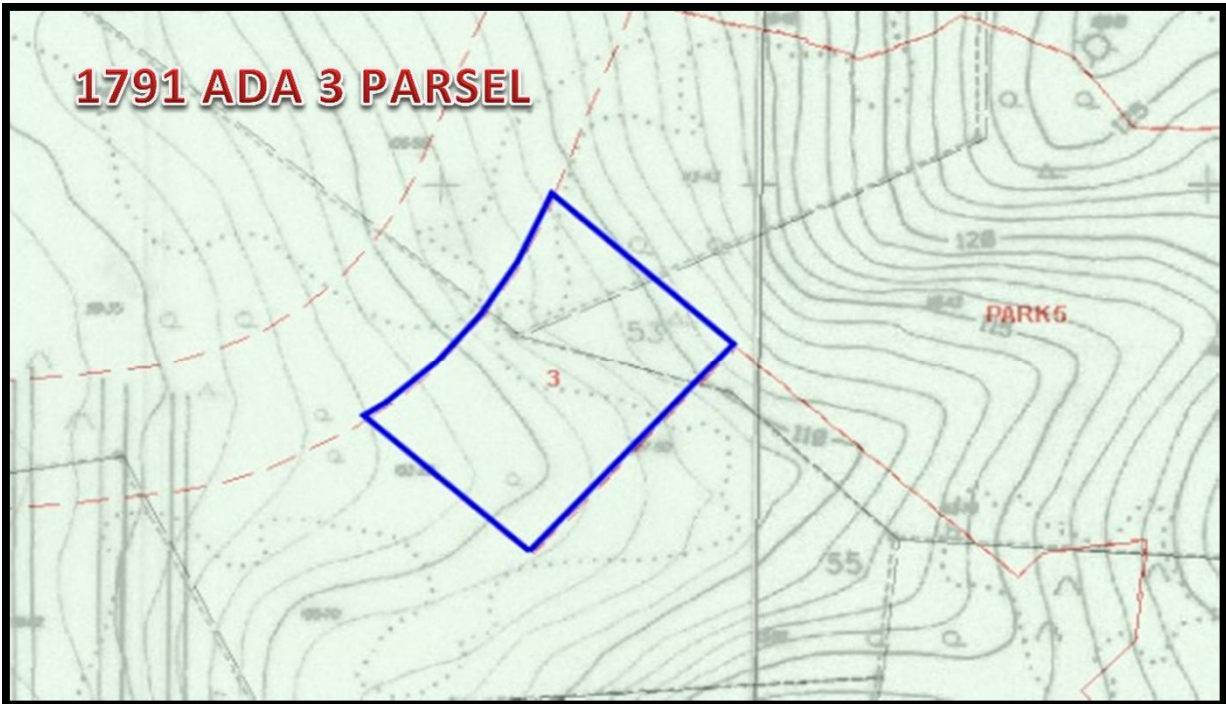
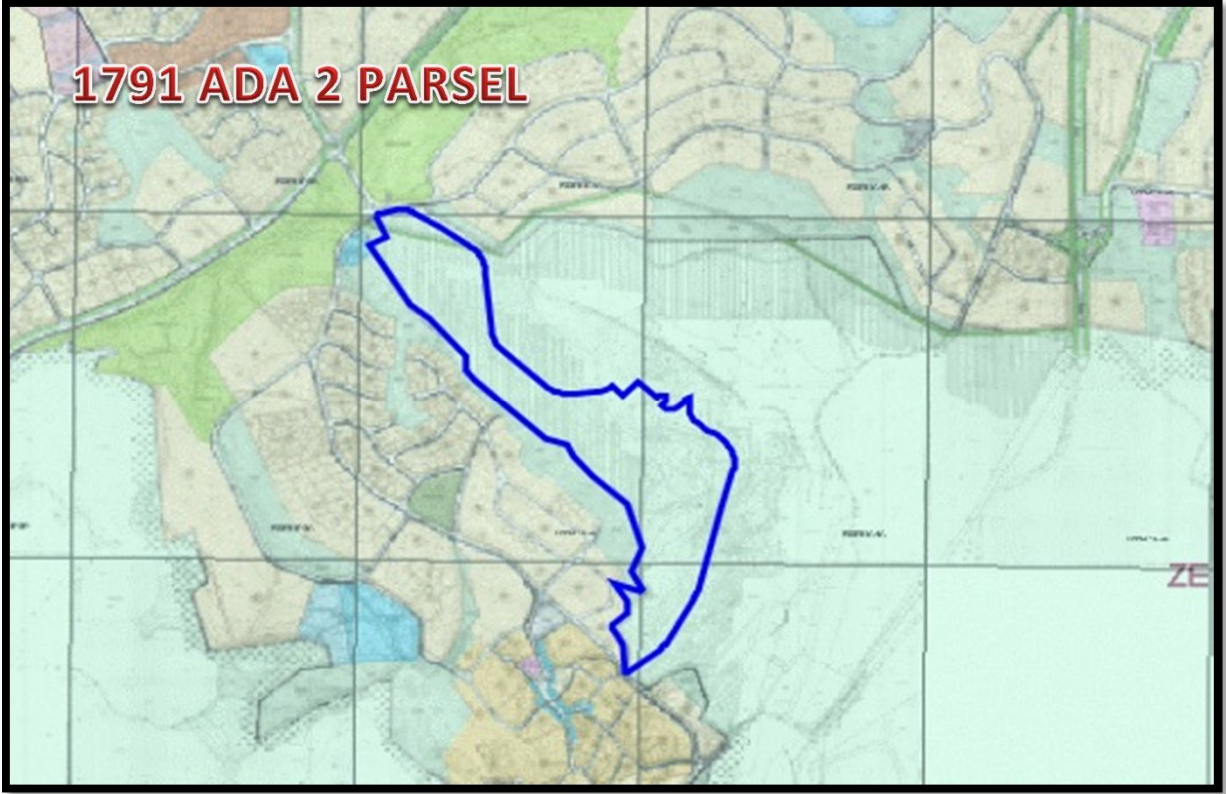


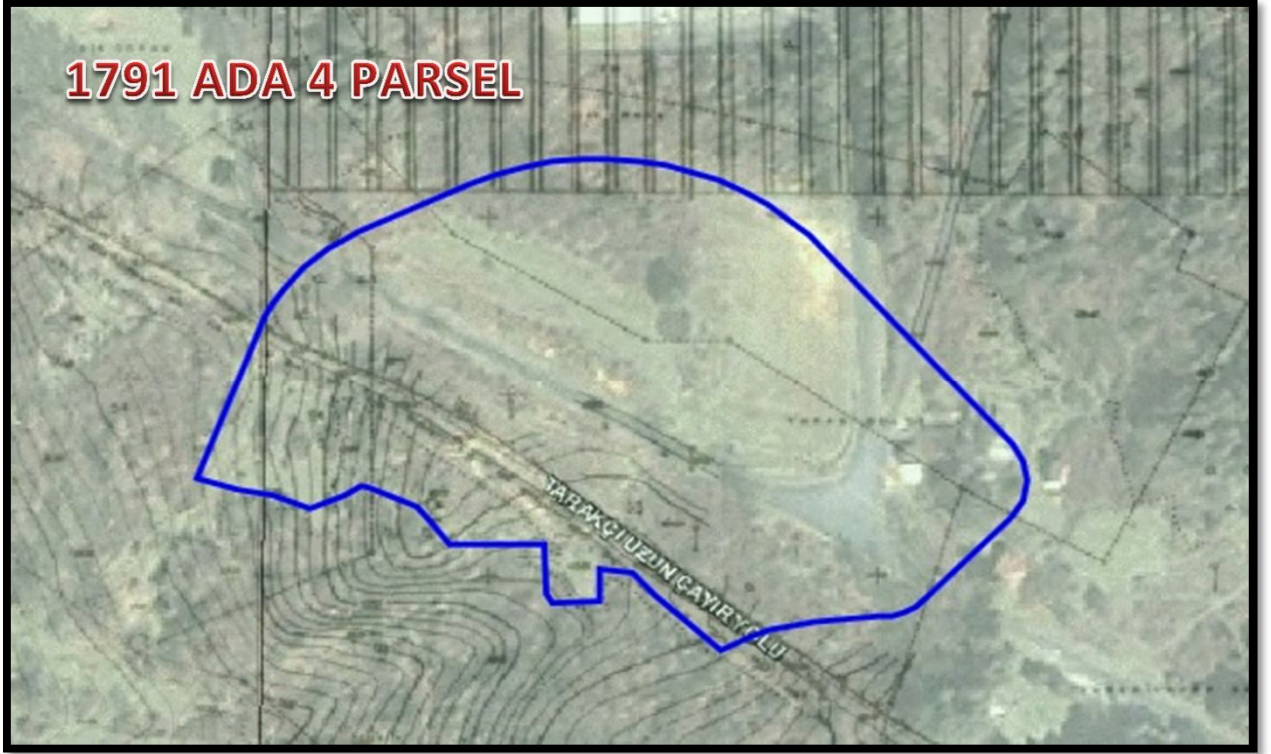












## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 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 - Sarıyer İlçesi

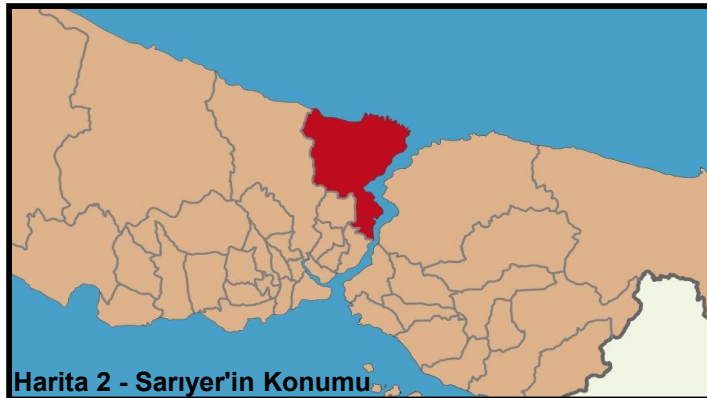
Sarıyer, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 26 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmud, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

İlçe, eskiden kıyılarındaki plajlarıyla da ünlüydü. Ama günümüzde İstanbul Boğazı kıyısında yalnızca Altinkum ve Tarabya plajları faaliyet halindedir. Deniz kirliliğinin yoğunlaşması nedeniyle, dalyanlar gibi Boğaz'daki öbür plajlar da kapanmıştır. İlçenin en gözde plajı Kilyos'tadır. Sarıyer'in, özellikle Karadeniz kıyısındaki plajları, yaz aylarında bir turistik cazibe merkezi haline alır. Özellikle kıyı kesiminde otel, motel, lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker.

İlçede mimari değer açısından önem taşıyan birçok yapı vardır. Bunlar arasında konsolosluk binaları, kasırlar, köşkler, yalılar, iskeleler, kiliseler dikkati çeker. Ayrıca Rumelifeneri'ndeki Ceneviz kalesi de görülmeye değer yerlerindedir.



Harita 2 - Sarıyer'in Konumu

#### 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 özellikli 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) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yarasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü, Sarıyer Tapu Sicil 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

- \* Bölgeye ulaşım kolaydır.
- \* Konum itibari parsellerin büyüklüğü itibari ile sosyal, donatılı proje yapımına uygun parsellerdir.
- \* Bölge genel olarak gelir seviyesi üst olan kitleye hitap etmektedir.
- \* 1789 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller, 1790 ada 3, 4 ve 5 parseller ile 1791 ada 2 ve 4 parsellerin planlarda konut ve ticaret alanında kalmaktadırlar.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* 1789 ada 1 ve 5 parsel ile 1790 ada 5 parseller hisseli mülkiyetlerdir.
- \* 1789 ada 1 parsel, 1790 ada 1 parsel planlarda kısıtlı imar koşullarına sahiptirler.
- \* 3. dereceden sit alanında kalmasından dolayı korunacak ağaçların olması sebebi ile projenin inşaat sürecinin daha zor geçeceği düşünülmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yöntemi

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### Arsa Emsalleri

##### \* Realty World

Tel 0 533 515 93 99

Zekeriya köyde değerlendirilmesi yapılan taşınmazlara yakın konumda bulunan 29.000 m<sup>2</sup> TAKS:0.30, h(max):6.50 m konut imarlı arsa 20.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Terki bulunmadığı beyan edilmiştir. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	29000 .-M <sup>2</sup>	40.000.000 .-TL	1.379 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

##### \* İpekyolu Emlak

Tel 0 212 202 70 70

Zekeriya köyde değerlendirilmesi yapılan taşınmazlara yakın konumda bulunan 7.300 m<sup>2</sup> TAKS:0.30, h(max):6.50 m konut imarlı arsa 4.600.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	7300 .-M <sup>2</sup>	9.200.000 .-TL	1.260 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

##### \* Sahibinden

Tel 0 537 653 92 08

Zekeriya köyde değerlendirilmesi yapılan taşınmazlara yakın konumda bulunan 9.670 m<sup>2</sup> TAKS:0.30, h(max):6.50 m konut imarlı arsa 8.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	9670 .-M <sup>2</sup>	16.000.000 .-TL	1.655 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

##### \* Angel Emlak

Tel 0 536 915 38 38

Zekeriya köyde değerlendirilmesi yapılan taşınmazlara yakın konumda bulunan 12.000 m<sup>2</sup> TAKS:0.30, h(max):6.50 m konut imarlı arsa 6.350.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	12000 .-M <sup>2</sup>	12.700.000 .-TL	1.058 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

##### \* Genel Beyan

Bölgede inşaat yapan müteahhitlerle yapılan görüşmelerde arsaların ortalama satış m<sup>2</sup>/birim değerlerinin 500.-USD civarında olduğu bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	1 .-M <sup>2</sup>	1.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	--------------------	------------	---------------------------

**Ticari Emsaller****\* Dorion Emlak**

Tel 0 212 202 80 87

Zekeriyaaköy çarşısı içerisinde 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin satış değeri 375.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	70 .-M <sup>2</sup>	375.000 .-TL	5.357 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**\* Orange Emlak**

Tel 0 212 202 50 99

Zekeriyaaköy çarşısı içerisinde 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin satış değeri 265.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	530.000 .-TL	5.300 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* Sahibinden**

Tel 0 532 238 06 60

Zekeriyaaköy çarşısı içerisinde 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin satış değeri 325.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	650.000 .-TL	8.125 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**\* Sit Emlak**

Tel 0 212 216 82 72

Zekeriyaaköy çarşısı içerisinde 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin satış değeri 325.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	325.000 .-TL	3.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* Turyap**

Tel 0 212 202 52 02

Zekeriyaaköy merkezde işyeri olarak kullanılan 1500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2,5 katlı bina 3.000.000.--USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	6.000.000 .-TL	4.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## Bölgedeki konut projeleri

### \* Ormanada

Tel 0 212 201 59 30

Eczacıbaşı Holding tarafından 220.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde inşaa edilen Ormanada projesinde 2.800-4.500.-USD/m<sup>2</sup> arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

<b>SATILIK</b>	1 .-M <sup>2</sup>	5.600 .-TL	5.600 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	1 .-M <sup>2</sup>	9.000 .-TL	9.000 .-TL/M <sup>2</sup>

### \* Merkez Zekeriyaköy

Tel 0 212 202 71 11

Ortadoğu Grup tarafından 25.360 m<sup>2</sup> arsa içerisinde inşaa edilen Merkez Zekeriyaköy projesinde ortalama 2.500.-USD/m<sup>2</sup> pazarlandığı bilgisi alınmıştır. 2+1 çatı piyesi dairenin 340.000.-USD beldelle satılık olduğu beyan edilmiştir.(USD=2.TL)

<b>SATILIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	700.000 .-TL	5.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### \* Terrace Doğa

Tel 0 000 444 20 02

İnanlar İnşaat tarafından 12.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde inşaa edilen Terrace Doğa Zekeriyaköy projesinde ortalama 6.000.-TL/m<sup>2</sup> pazarlandığı bilgisi alınmıştır. 207m<sup>2</sup>lik villanın 1.216.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	207 .-M <sup>2</sup>	1.216.000 .-TL	5.874 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### \* Sahibinden

Tel 0 533 267 98 44

Zekeriyaköyde değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda inşaatı devam eden Gravür Villalarında 225 m<sup>2</sup> villa 795.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	225 .-M <sup>2</sup>	795.000 .-TL	3.533 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### \* Altuner Emlak

Tel 0 212 204 01 53

Sinpaş Rumeli Konaklarında 291 m<sup>2</sup> villa 850.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.TL)

<b>SATILIK</b>	291 .-M <sup>2</sup>	1.700.000 .-TL	5.842 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		40.000.000	9.200.000	16.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	51.880,88m <sup>2</sup>	29.000	7.300	9.670
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.379	1.260	1.655
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI		E:0.30	E:0.30	E:0.30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.30	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-12%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-42%	-45%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>870</b>	<b>966</b>	<b>731</b>	<b>910</b>

\*1789 ada 2 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede konut imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 800.-1.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği, konut+ticaret imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının ise büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 1.000.-1.200.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Buna istinaden konut parsellerinden emsal:0,30 olanlar için ortalama 850.-TL ile 870.-TL arasında, Konut+ticaret parsellerinde ise emsal:0,80 olanlar için de 1.000.-TL ile 1.150 TL arasında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgenin daha çok üst gelir grubuna hitap ediyor olması ve imar koşulları nedeniyle villa projelerininin geliştirilmesinin uygun olacağı öngörülmektedir. Yapılan incelemelerde yeni yapılan projelerde villa nitelikli taşınmazlar için satış rakamlarının projenin niteliğine göre 5.000-8.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişiklik göstermektedir. Ticari nitelikli emsallerin ise merkezde çarşı içinde yer alan taşınmazlar olduğu ve 4.000 ila 8.000.-TL/M<sup>2</sup> aralığında geniş bir skalada değiştiği görülmektedir.

1789 ada 1 no'lu ve 1790 ada 1 no'lu parseller ise kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsellere m<sup>2</sup> birim değeri olarak 2013 yılı emlak rayici değerleri verilmiştir.

TAşINMAZIN DEğER TABLOSU (TOKİ HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	M <sup>2</sup> Kira Değeri TL/m <sup>2</sup> /Ay
1789	1	992,00	320,93	318.362,62	1,34
1789	2	51.880,88	870,00	45.136.365,60	3,63
1789	3	7.603,30	1.110,00	8.439.663,00	4,63
1789	4	25.235,23	870,00	21.954.650,10	3,63
1789	5	27,40	870,00	23.838,54	3,63
1790	1	795,72	320,93	255.370,42	1,34
1790	3	9.188,44	1.110,00	10.199.168,40	4,63
1790	4	79.215,81	870,00	68.917.754,70	3,63
1790	5	19,25	870,00	16.747,50	3,63
1791	2	149.511,21	865,00	129.327.196,65	3,60
1791	3	1.134,67	1.110,00	1.259.483,70	4,63
1791	4	18.497,20	1.110,00	20.531.892,00	4,63
<b>PARSELLERİN DEğERİ (-TL) (TOKİ HİSSESİ'NİN)</b>				<b>306.380.493,23</b>	
<b>PARSELİN YUVARLATILMIş DEğERİ (-TL) (TOKİ HİSSESİ'NİN)</b>				<b>306.380.493,00</b>	
<b>PARSELİN DEğER (-USD) (TOKİ HİSSESİ'NİN)</b>				<b>145.895.472,86</b>	

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### Genel Kabul ve Varsayımlar

**Satılabilir Alan İlave Oranı;** Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. Değerleme konusu parsellerin haiz olduğu plan notlarında, çatı arası piyesinin ve eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum katın emsale dahil olmayıp iskan edilebilir olduğu belirtilmektedir. Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin villa projesi olacağı öngörülmüş olup, teras, bahçe vb. kullanımlardan dolayı satılabilir alan oranının da daha yüksek olacağı düşünülmektedir. Projenin niteliği ve plan notlarında belirtilen hususlar nedeniyle satılabilir alan ilave oranı için **%60** değeri kabul edilmiştir.

**İnşaat Alanı İlave Oranı;** Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında, emsale dahil olmayan inşaat alanlarının plan notlarında belirtilen hususlar nedeniyle oran olarak yüksek olacağı öngörülmüştür. Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilecek projede inşaat alanı ilave oranı için **%80** değeri kabul edilmiştir.

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.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Hisse)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
1789	1	992,00m <sup>2</sup>	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:	1,00	992,00m <sup>2</sup>
1789	2	51.880,88m <sup>2</sup>	Konut	Emsal:	0,30	15.564,26m <sup>2</sup>
1789	3	7.603,30m <sup>2</sup>	Konut + Ticaret	Emsal:	0,80	6.082,64m <sup>2</sup>
1789	4	25.235,23m <sup>2</sup>	Konut	Emsal:	0,30	7.570,57m <sup>2</sup>
1789	5	27,40m <sup>2</sup>	Konut	Emsal:	0,30	8,22m <sup>2</sup>
1790	1	795,72m <sup>2</sup>	Sağlık Tesis Alanı	Emsal:	1,00	795,72m <sup>2</sup>
1790	3	9.188,44m <sup>2</sup>	Konut + Ticaret	Emsal:	0,80	7.350,75m <sup>2</sup>
1790	4	79.215,81m <sup>2</sup>	Konut	Emsal:	0,30	23.764,74m <sup>2</sup>
1790	5	19,25m <sup>2</sup>	Konut	Emsal:	0,30	5,78m <sup>2</sup>
1791	2	149.511,21m <sup>2</sup>	Konut	Emsal:	0,30	44.853,36m <sup>2</sup>
1791	3	1.134,67m <sup>2</sup>	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	Emsal:	1,00	1.134,67m <sup>2</sup>
1791	4	18.497,20m <sup>2</sup>	Konut + Ticaret	Emsal:	0,80	14.797,76m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		<b>344.101,11m<sup>2</sup></b>			<b>0,36</b>	<b>122.920,48m<sup>2</sup></b>

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%60)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%80)
1789	1	Teknik Altyapı Alanı	992,00		
1789	2	Konut	15.564,26	24.902,82	28.015,68
1789	3	Konut + Ticaret	6.082,64	9.732,22	10.948,75
1789	4	Konut	7.570,57	12.112,91	13.627,02
1789	5	Konut	8,22	13,15	14,80
1790	1	Sağlık Tesis Alanı	795,72		
1790	3	Konut + Ticaret	7.350,75	11.761,20	13.231,35
1790	4	Konut	23.764,74	38.023,59	42.776,54
1790	5	Konut	5,78	9,24	10,40
1791	2	Konut	44.853,36	71.765,38	80.736,05
1791	3	Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	1.134,67	1.815,47	2.042,41
1791	4	Konut + Ticaret	14.797,76	23.676,42	26.635,97
<b>TOPLAM</b>			<b>122.920,48</b>	<b>193.812,41</b>	<b>218.038,96</b>

\*Yukarıdaki tabloda Teknik Altyapı Alanı ve Sağlık Tesis Alanı fonksiyonlu parseller kamulaştırılacak parseller olup, bu parseller için "satılabilir inşaat alanı" ve "ruhsat inşaat alanı" belirtilmemiştir.

Lejand/Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%60)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%80)
Konut	305.889,78	91.766,93	146.827,09	165.180,48
Konut + Ticaret	35.288,94	28.231,15	45.169,84	50.816,07
Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı	1.134,67	1.134,67	1.815,47	2.042,41
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	342.313,39	121.132,76	193.812,41	218.038,96

Sağlık Tesis Alanı	795,72	795,72		
Teknik Altyapı Alanı	992,00	992,00		
Kamulaştırılacak Alanlar	<b>1.787,72</b>	<b>1.787,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 345.612,33 m<sup>2</sup>, TOKİ' nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 344.101,11 m<sup>2</sup> dir. TOKİ hissesine düşen gelir hesabına konu olan alanlar üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 193.812,41 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>Dağılım (konut)</b>	20,00%	30,00%	35,00%	15,00%
<b>Dağılım (ticaret)</b>	10,00%	25,00%	30,00%	35,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **6.250.-TL/M<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **7.250.-TL/M<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı (konut)	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>10,00%</b>	<b>6.250,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>6.875,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>7.562,50 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>8.318,75 TL/m<sup>2</sup></b>
Satış Fiyatı (ticaret)	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>10,00%</b>	<b>7.250,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>7.975,00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>8.772,50 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>9.649,75 TL/m<sup>2</sup></b>

## Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

### Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerinde konut-ticaret projesi inşa edileceği ve inşa kalitesinin **lüks** olacağı öngörülmüştür. İnşa edilecek olan yapıların villa olacağı öngörüsüyle yapı sınıfı IV.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m<sup>2</sup> birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 730.-TL olarak belirlenmiştir. Ancak değerlendirme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kalitelerinin oldukça lüks olacağı öngörüsüne istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin **2.000.-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	2.000,00 TL/m <sup>2</sup>	2.220,00 TL/m <sup>2</sup>	2.464,20 TL/m <sup>2</sup>	2.735,26 TL/m <sup>2</sup>

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık **218.038,96 m<sup>2</sup>** inşaat alanına sahip olması öngörülen konut/ticaret projesi için öngörülen inşaat süresi **4 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>Dağılım</b>	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<b>Birim Maliyet</b>	2.000,00 TL/m <sup>2</sup>	2.220,00 TL/m <sup>2</sup>	2.464,20 TL/m <sup>2</sup>	2.735,26 TL/m <sup>2</sup>
<b>İnşaat (m<sup>2</sup>)</b>	54.509,74 m <sup>2</sup>	54.509,74 m <sup>2</sup>	54.509,74 m <sup>2</sup>	54.509,74 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>109.019.481 TL</b>	<b>121.011.623 TL</b>	<b>134.322.902 TL</b>	<b>149.098.421 TL</b>

### Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerlemeye konu olan arsa üzerinde orta ve üstü üzeri düzey gelir grubuna yönelik iyi derecede konut/dükkan projeleri yapılacağı öngörülmüştür. Bu durum dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalamanın üzerinde bir düzeyde gerçekleşeceği, inşaatın hasılat paylaşımı yöntemi ile yapılacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olarak orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m<sup>2</sup> ile 50,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **50,00 TL/m<sup>2</sup>** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m<sup>2</sup> olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m<sup>2</sup> ila 65,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti **2.000,00.-TL/m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 40,00 TL ila 100,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

### Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

#### a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsa üzerinde üst ve üzeri düzey gelir düzeyine yönelik lüks konut/dükkan projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%37,00** dolayında olacağı öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken özel sektör girişimcisinin kar amaçlı bir gayrimenkul projesinde arsa hariç proje maliyetinin en az %50 si kadar tutarı gelir olarak bekleyeceği kabulü de dikkate alınmıştır.

#### b. Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

### 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 belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
<b>İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)</b>			<b>9,50%</b>
<b>Proje Değeri</b>	193.812,41	6.539,15	<b>1.267.369.045 TL</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	218.038,96	2.041,47	<b>445.120.539 TL</b>
<b>Satış &amp; Pazarlama Maliyeti</b>	218.038,96	146,49	<b>31.940.117 TL</b>
<b>Geliştirme Maliyeti</b>	218.038,96	2.062,42	<b>449.688.578 TL</b>
<b>Arsa Değeri (Proje Konusu)</b>	342.313,39	995,05	<b>340.619.810 TL</b>
<b>Kamulaştırılacak Arsa Değeri</b>	1.787,72	320,93	<b>573.733 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>344.101,11</b>	<b>991,55</b>	<b>341.193.543 TL</b>

#### 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 1.267.369.045.-TL dir.

Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre 1789 ada 2-3-4, 1790 ada 1-3-4, 1791 ada 2-3-4 nolu parselleri kapsayan "İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ismi ile 19.07.2012 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşmede arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %32,25 olarak görülmektedir.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.267.369.045 .-TL</b>
---	---------------------------

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Toplam Satış Hasılatı	1.267.369.045 .-TL
Hasılat Payı Oranı	32,25%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	408.726.517 .-TL
<b>Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%80)</b>	<b>326.981.214 .-TL</b>
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	573.733 .-TL
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	<b>327.554.947 .-TL</b>
Toplam Arsa Alanı (Toki Hisseleri)	344.101,11 .-M <sup>2</sup>
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	951,91 .-TL

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan mülkiyeti TOKİ'ye ait olan; Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 02.03.2011 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınan **12 adet parselin TOKİ'ye ait hisselerinin toplam değeri** üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;

<b>12 ADET TAŞINMAZIN TOKİ' YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>306.380.493,23</b>
<b>12 ADET TAŞINMAZIN TOKİ' YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>306.380.493,00</b>

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>12 ADET TAŞINMAZIN TOKİ' YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>341.193.543,49</b>
<b>12 ADET TAŞINMAZIN TOKİ' YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>341.193.543,00</b>

- Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

<b>12 ADET TAŞINMAZIN TOKİ' YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>327.554.946,55</b>
<b>12 ADET TAŞINMAZIN TOKİ' YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>327.554.947,00</b>

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma 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 parsellere arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre 1789 ada 2-3-4, 1790 ada 1-3-4, 1791 ada 2-3-4 nolu parselleri kapsayan "İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ismi ile 19.07.2012 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Yüklenici firma Siyahkalem Mühendislik İnşaat San ve Tic. Ltd. Şti. olup, bu yüklenici tarafından şirkete %32,25 satış payı gelir oranı teklif edilmiştir.

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

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların değerlendirilen hisseleri dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmazların üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

#### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirilme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

#### **6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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.

Rapor konusu taşınmazlar, Emlak Konut GYO A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 02.03.2011 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin portföyünde yer almaktadır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki hisselerin 2863 sayılı yasa gereğince Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir.

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

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

#### **6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti TOKİ' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, 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 mülkiyeti TOKİ'ye ait olan; Emlak Konut GYO A.Ş. ve TOKİ arasında yapılan 02.03.2011 tarihli protokole istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınan 12 adet parselin TOKİ'ye ait hisselerinin,

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**306.380.493 .-TL**

**(Üç Yüz Altı Milyon Üç Yüz Seksen Bin Dört Yüz Doksan Üç TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**361.528.982 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

12 ADET PARSELİN TOKİ' YE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>306.380.493</b>	<b>145.895.473</b>	<b>109.032.204</b>	<b>361.528.982</b>

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Serdar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.