

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

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	08.09.2014
RAPOR NO	ALGYO-1312003-REV.
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	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	Osman AKYEL Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) 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 Kaydı - (Takbis belgeleri-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - 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 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 değerlendirme 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 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 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 27.12.2013 tarih ve ALGYO-1312003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 15.08.2014 tarih, 12233903-340.99-761 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Osman AKYEL ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İstanbul
İlçesi : Sarıyer
Bucağı :
Mahallesi : Pınar
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22D11D3B-F22D11C4A
Ada No : 384
Parsel No : 11
Alanı : 18933,06
Vasfı : Kargir İki Evli Arsa
Sınırı : Paftasındadır.
Tapu Cinsi : Anagayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 5649
Cilt No : 2
Sayfa No : 193
Tapu Tarihi : 16.06.2005

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Sarıyer
Bucağı :
Mahallesi : Pınar
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22D11D3B-F22D11C4A
Ada No : 384
Parsel No : 13
Alanı : 28,84
Vasfı : Arsa
Sınırı : Paftasındadır.
Tapu Cinsi : Anagayrimenkul
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 İlçe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede:
Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

* Taşınmazlar üzerinde herhangi bir 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

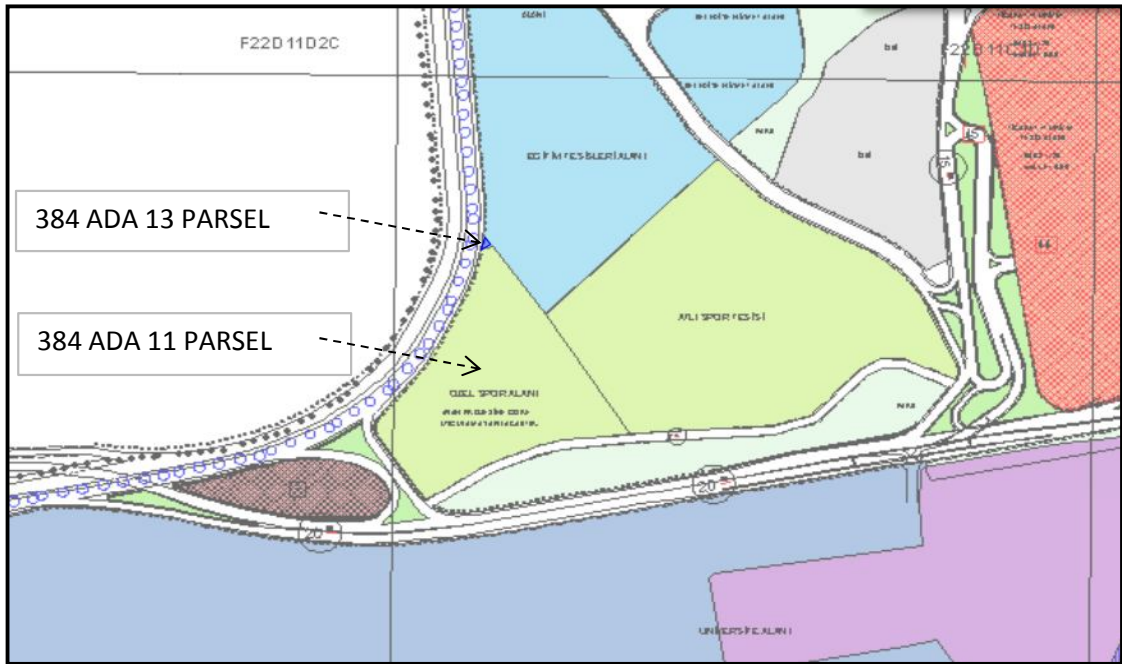
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 29.07.2003 tarihli, 1/1000 ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftasında 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.
- 384 ada, 13 nolu parselin ise "Eğitim Tesisleri (İlköğretim) Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca İmar Müdürlüğü yetkilileri, 13 nolu parselin, 384 ada, 10 nolu parsel ile tevhit şartının bulunduğunu ifade etmiştir. Yine plan üzerinde "Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır" notu yer almaktadır.



Harita 1 - Taşınmazların İmar Durumu

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Taşınmazlara ait mevcut imar planları incelenmiştir. Cins tashihi olan 384 ada 11 parsel için Belediyesinde inceleme yapılmıştır. Belediyede herhangi bir proje veya ruhsat 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 binalar dikkate alınmamıştır. 384 ada 13 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenlerden dolayı sadece parsellerin değeri takdir edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, Büyükdere Caddesi cepheli 384 ada 11 parsel ile 384 ada 13 parseldir.

Değerlemeye konu olan 384 ada 11 parsel 18.933,06 m² yüzölçümlü olup halihazırda üzerinde biri yıkılmış ve diğeri harabe halinde olan, ekonomik değeri olmayan tek katlı yapılar bulunmaktadır. Değerleme esnasında bu yapılar dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu olan arsa niteliğindeki 384 ada 13 parsel 28,84 m² yüzölçümlü olup halihazırda üzerinde yapı bulunmamaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Eski Büyükdere Caddeleri üzerinde, Levent Maslak hattında A sınıfı olarak tanımlanan ve ileri teknoloji kullanılan binaların yapımına 80'li yıllarda başlanmış olup, özellikle TEM Otoyolu'nun Fatih Sultan Mehmet Köprüsü öncesi, kentle son bağlantı noktası olan Maslak çıkışı bu alanın modern is merkezi olarak gelişimini hızlandırmıştır.

1981'de onaylanan İstanbul'un 1/50.000 ölçekli master planlarına göre Büyükdere Caddesi üzerindeki bazı bölgelerin "Yönetim ve İş Merkezi" kullanımına tahsis edilmesini takiben bu tarihten sonra A sınıfı is merkezleri, çok amaçlı kompleksler ve 5 yıldızlı otellerin yapımının, merkezi ve yerel yönetimler tarafından gerek plan kararları gerekse inşaat ruhsatnameleri ile kolaylaştırıldığı gözlenmiştir. 90'lı yılların başına kadar İstanbul'da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler ulaşım ve otopark sorunu nedeniyle önemini yitirken, Levent Maslak hattı Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı A sınıfı is merkezleri ile dikkati çeker hale gelmiştir.



Harita 2 - Taşınmazın Konumu

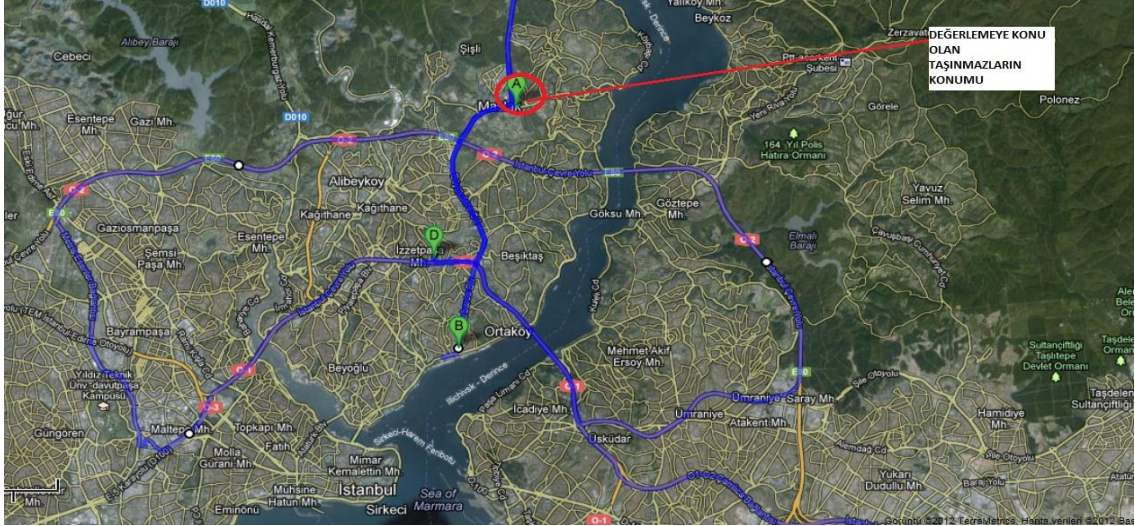
Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşım Büyükdere Caddesi vasıtası ile sağlanmaktadır. Maslak Bölgesi'nin en önemli nirengi noktası İTÜ Kampüsüdür. İş merkezi de bu kampüs çevresinde yapılaşmıştır. Taşınmazların hemen önünde BP Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır. Yine taşınmazların kuzey yönünde Özel 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.



Harita 3 - Taşınmazın Konumu

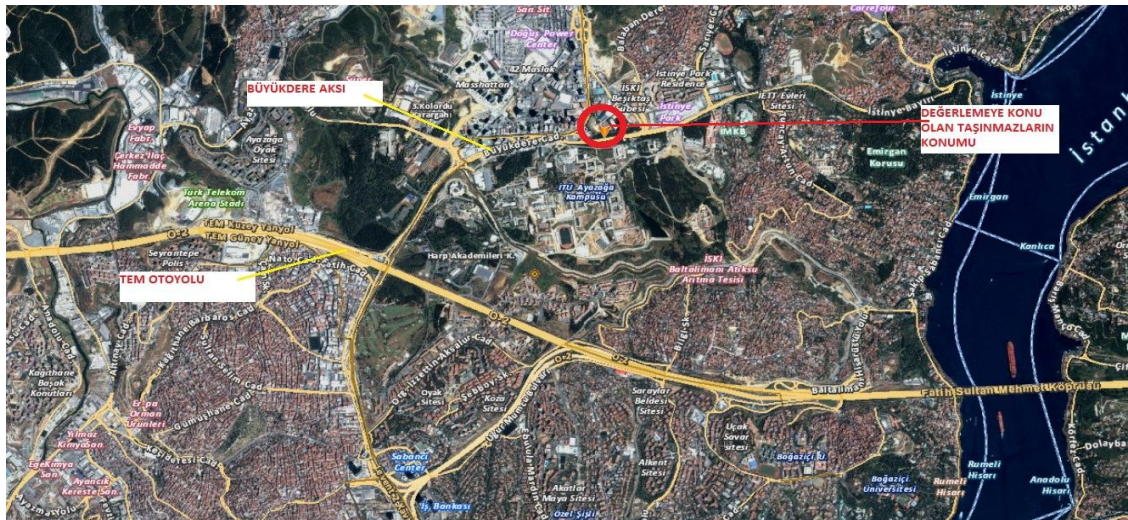
3.3 - Ulaşım Özellikleri

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.



Harita 4 - Taşınmazların Konumu ve Ulaşım İlişkileri

Ulaşılabilirlik olanakları incelendiğinde mevcut bağlantıların Büyükdere Caddesi ve İstinye Bayırı Caddesi ile kurulduğu görülmektedir. Parseller, Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumdadır. Haciosman'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.



Harita 5 - Taşınmazların Konumu ve Ulaşım İlişkileri

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	☐
----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 6 - Taşınmazın Konumu ve Ulaşım İlişkileri

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 ağzlarındadır. 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.



Harita 7 - Sarıyer İlçesi Sınırları

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 komşudur. Komşu 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.



Harita 8 - Maslak Bölgesi

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir. 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 yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru 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.

Küresel gayrimenkul sektöründe 2010 yılında dibe ulasma ve tutunma süreci yaşanırken, 2012 ve 2013 yıllarında yeni arz, talep ve fiyat dengelerinin oluşması, 2014 yılının ise yeniden istikrarlı büyüme sürecine geçiş dönemi olacağı 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 arsalarından 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

*

ÇAĞRI EMLAK

Tel 0 212 229 50 32

Maslak Plazalar bölgesinde 7.000 m² emsal=2 ticaret imarlı arsa için satış değeri 45.000.000.-
USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. M² birim değerine yaklaşık 6.428.-USD -13.142.-TL/M²
istenilmektedir.

*

TURYAP

Tel 0 212 672 65 41

Maslak Plazalar bölgesinde 5.850 m² emsal=2 ticaret imarlı arsa için satış değeri 34.000.000.-
USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. M² birim değerine yaklaşık 5.811.-USD -11.880.-TL/M²
istenilmektedir.

*

*

EKEROĞLU EMLAK

Tel 0 212 3582733

4. Levent'te Büyükdere Caddesi'ne cepheli yaklaşık büyüklüğü 2250 M² ticari imarlı arsa için
45.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir.
M² birim değerine 20.000.-USD- 40.884.-TL/M² istenilmektedir.

*

MASLAK TOWER EMLAK

Tel 0 212 285 07 05

4. Levent'te Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda yaklaşık büyüklüğü 11000 M² ticari imarlı
arsa için 70.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir.
M² birim değerine 6.363.-USD-13.008.-TL/M² istenilmektedir.

Kiralık Arsa Emsalleri

*** TÜFEKÇİOĞLU EMLAK**

Tel 0 212 283 40 41

Ayazağa Bölgesi'nde yer alan 10000 M² büyüklüğündeki arsaya 25.000.-TL kira istenilmektedir. M² birim değerine 2,5.-TL/M² istenilmektedir.

*** CENTURY 21**

Tel 0 212 325 04 40

Maslakta yer alan 30000 M² büyüklüğündeki arsaya 45.000.-TL kira istenilmektedir. M² birim değerine 1,5.-TL/M² istenilmektedir.

Medyadan Elde Edilen Veriler

* İstanbul ili, Sisli ilçesi, M. Ayazaga Mahallesi'nde bulunan 322.750 m² brüt alana sahip, 1-2 pafta, 1 ada, 145 no'lu parsel, 14 Aralık 2010'da 3.250.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 35,50 pay ile 1.153.750.000,-TL bedelle Akdeniz İnşaat A.S.'ye satılmıştır. Emsale konu parsel kısmen "Konut Alanı ve Emsal: 2,20 (193.900 m²)", kısmen "Ticaret Alanı ve Emsal: 2,50 (7.775 m²)", kısmen "Özel Kres Alanı ve Emsal: 2,00 (2.500 m²)", kısmen "Özel Sağlık Alanı ve Emsal: 3,00 (4.730 m²)", kısmen "Sosyal Kültürel Tesis Alanı (2.981 m²) ve kısmen İdari Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Askeri Alan ve Yol (110.864 m²)" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır. (Parsel üzerindeki gecekondular tarzındaki yapılar dikkate alınmaksızın brüt parsel ortalama m² satış değeri ~ 3.575,-TL/M²)

* İstanbul Zincirlikuyu'da, 305 pafta, 1951 ada, 21 no'lu parselde, 1.328,98 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu bulunan Yapı Kredi Sigorta Binası, Ağustos 2008'de 16.750.000,-USD bedelle Öztanık Otelcilik Turizm ve Ticaret A.S.'ne satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m² satış değeri ~ 12.605,-USD) (M² birim değeri 22.724.-TL/M²)

* Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, 10.630 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu 15.850 m² kullanım alanlı eski Mais Genel Müdürlük binası, Landmark firmasına Şubat 2007'de 56.200.000,-Euro bedelle satılmıştır. (Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın arsa m² satış fiyatı ~ 3.545,-EURO) (8322,951.-TL/M²)

Satılık Ticari Ofis Emsalleri*** İzzet Emlak**

Tel 0212 2620666

Taşınmaza karşı sırasında yer alan Spring Giz Plazada 350 m² ofis için 1.600.000.-USD (~3.270.000 TL) istenmektedir. (9.343 TL/m²)

*** Recidance Emlak**

Tel 0 000 444 15 14

Taşınmaza yakın konumda yer alan Plazada 750 m² ofis katı için 3.500.000.-USD (~7.150.000 TL) istenmektedir. (9.533 TL/m²)

*** Century 21 Emlak**

Tel 0212 3233838

Taşınmaza yakın konumda yer alan Plazada 1000 m² ofis katı için 5.500.000.-USD (~11.240.000 TL) istenmektedir. (11.240 TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri*** Century 21 Emlak**

Tel 0212 3233838

Taşınmazlara yakın konumda düzenli konut alanı içinde Mashattan Sitesinde yer alan 3+1 170 m² daire için 575.000.-USD (~1.175.000 TL) istenmektedir. (6.911 TL/m²)

*** Referans Gayrimenkul**

Tel 0212 3524823

Taşınmazlara yakın konumda düzenli konut alanı içinde Mashattan Sitesinde yer alan 3+1 170 m² havuz manzaralı daire için 630.000.-USD (~1.290.000 TL) istenmektedir. (7.590 TL/m²)

Bölgedeki arsa değerlerinin büyüklüğüne, imar işlevlerine ve konumuna bağlı olarak M² birim değerinin 3.500.-TL/M² ile 22.500.-TL/M² arasında değiştiği görülmüştür.

Belediyeden alınan bilgiye göre değerlendirilen parselin arsa emlak rayiç değeri 1.851,55.-TL/m² 'dir.

Bu hesaplamalardan ve araştırmalardan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, bölgeye olan talebin yüksekliği ve **özellikle mevcut imar durumları ve emlak rayiç değerleri** dikkate alınarak bir arsa m² birim değerleri için 2.100,-TL/M² kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

384 ADA 11 PARSEL

Arsa Değeri	2.100 .-TL/M²	X	18.933,06 M²	=	39.759.426 .-TL
--------------------	---------------------------------	----------	--------------------------------	----------	------------------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	39.760.000 .-TL
---	----------	------------------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	19.450.152 .-USD
---	----------	-------------------------

384 ADA 13 PARSEL

Arsa Değeri	2.100 .-TL/M²	X	28,84 M²	=	60.564 .-TL
--------------------	---------------------------------	----------	----------------------------	----------	--------------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	61.000 .-TL
---	----------	--------------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	29.841 .-USD
---	----------	---------------------

2 Adet Taşınmazın toplam değerinin 39.821.000.- TL olduğu kanaatine varılmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, (15..08.2014 tarih, 12233903-340.99-761 sayılı yazıda belirtilmiş olan, taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında değerlendirilmiş olup) değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir ekonomik değeri olan yapı, onaylanmış ruhsat ve projenin bulunmaması nedenleri ile değerlendirme konusu parseller nezdinde 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 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 yorumlanarak parselin birim m² değeri takdir edilmiştir.

15.08.2014 tarih, 12233903-340.99-761 sayılı yazıda belirtilmiş olan, taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında Gelir İndirgeme Yaklaşımı 384 ada 13 parsel için de değerlendirilmiş olup, Kamusal parsel niteliğinde olan 384 ada 13 parselin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. 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 rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile tek ve gerçekçi yöntem olarak 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 6750.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez 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 İlaveler 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		6.750	7.425
Satış Geliri		23.003.663	101.216.115
Satış Gelirleri	103.712.178 TL	23.003.663 TL	101.216.115 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.			
Öngörülemeyen Diğer Giderler			
TOPLAM		0 TL	0 TL
Nakit Akım		23.003.663 TL	101.216.115 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	104.562.102 TL	103.712.178 TL	102.873.290 TL
İNDİRGE ME 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 **104.562.102 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)	104.562.102 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	51.150.622 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	104.562.102 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	36.596.736 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	17.902.718 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	32.937.062 .-TL
Toplam Arsa Alanı	18.933,06 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.739,66 .-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 **1.739,66 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Eğitim Tesis Alanı imarlı 384 ada 13 parsel için ise parselin 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 gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu tür parsellerin 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 rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanın değeri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki ticari arsa değerleri karşılaştırılmıştır. Taşınmaz için rayiç bedel ile ticari imarlı arsa birim m² bedelinin arasında Belediye rayiçine yakın kalınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 1855,55 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Parselin ticari imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak birim değeri 2100 TL/m² olarak kabul ve 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	1.739,66	32.937.087,16	16.112.458,25
384	13	28,84	2.100,00	60.564,00	29.627,24
TOPLAM DEĞER (.-TL)				32.997.651,16	16.142.085,49
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				32.998.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				16.143.000,00	

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: **39.821.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
2 adet taşınmazın toplam değeri: **32.998.000.-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 piyasa değeri 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 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.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - 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

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

39.821.000 .-TL

(Otuzdokuzmilyonsekizyirmibirbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

46.988.780 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (18%)
39.821.000	19.479.992	14.479.837	46.988.780

1 USD = 2,0442 .-TL

1 EURO = 2,7501 .-TL

Değerleme Uzmanı



Osman Tahsin AKYEL

Lisans No: 400125

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.