

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ YER ALAN
1 ADET ARSA
(ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ
1789 ADA 1 PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	EML-1910165
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ 1789 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ, PROF. DR. OKTAY SİNANOĞLU CADDESİ, 1789 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Çiğdem HATACIKOĞLU (Lisans No: 411409) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

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
 - 1.6 - 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgeleri
- Ek 5** - Arsalara ilişkin Beyan (Kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının 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 şartlarına 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi 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.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B 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 1 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910165 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, ZEKERİYAKÖY MAHALLESİ, 1789 ADA 1 PARSEL, YÜZÖLÇÜMÜ:999,87 M ²
İMAR DURUMU	EMSAL:1.00, H:SERBEST yapılaşma koşullarıyla TEKNİK ALTYAPI ALANI'nda kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
1 ADET PARSELİN PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	719.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1789 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SARIYER
Bucağı	:
Mahallesi	: ZEKERİYAKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1789
Parsel No	: 1
Alanı	: 999,87 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 238111/240000 Vildan Cengiz 37/80000 Miyase Özden 7/240000 Fatma Mirasçıları 761/240000 Şadi Özden 7/240000 Müzeyyen Özden 7/240000 Kadir Mirasçıları 60/240000 Sait Yılmaz 47/48000 Dursun Dayal Mirasçıları 269/240000
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 6194
Cilt No	: 51
Sayfa No	: 5022
Tapu Tarihi	: 03.07.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, **25.10.2019** tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

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. (Tarih-Yevmiye: 30.11.2010 - 8161)
- 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. (Tarih-Yevmiye: 07.02.2011 -901)
- Pay/payda oranı tutmamaktadır. (Tarih-Yevmiye:27.09.2012-7277)
- Hisse hatası vardır. (Tarih-Yevmiye:16.01.2018 -511)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Taşınmaz doğal sit alanında yer almakta olup her türlü uygulama için anıtlar kurulundan onay alınması gerekmektedir.

Diğer hissedarlar üzerinde haciz ve mahkeme kararları bulunmakta olup bu takyidatların değerlendirme konusu hisseye etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz; 03.07.2014 tarih ve 6194 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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 değerlendirme konusu taşınmazın; 14.08.2013 tarih 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda EMSAL:1.00, H:SERBEST yapılaşma koşullarıyla TEKNİK ALTYAPI ALANI'nda kalmakta olduğu ve kamusal imarlıdır.

Taşınmazın herhangi bir terki bulunmamaktadır.

14.08.2013 tarih 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Kararları

5. PLAN KARARLARI

5.1. AMAÇ

Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile yerleşmenin doğal değerleri ile korunarak düşük yoğunluklu gelişiminin sağlanması, yerleşme üzerinde yoğun yapılaşma talebi oluşmasının önlenmesi, hedeflenmektedir.

5.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı yaklaşık olarak 51,3 ha'dır. Bu alanda yapılacak planlama çalışması ile yerleştirilmesi hedeflenen nüfus 1933 kişidir.

ALAN DAĞILIM TABLOSU				
CİNS	FONKSİYON	ALAN	ORAN	
TESCİL	2.KONUT ALANI	307,374.33	59.89%	66.98%
	ÖZEL TOEGITIM	1,123.57	0.22%	
	TİCARET+KONUT ALANI	35,275.53	6.87%	
DOP	DİNİ TESİS ALANI	5,139.73	1.00%	32.71%
	PARK ALANI	118,157.99	23.02%	
	YOL ALANI	44,601.04	8.69%	
KOP	TEKNİK ALTYAPI ALANI	999.18	0.19%	0.31%
	SAGLIK ALANI	597.25	0.12%	
	TOPLAM ALAN	513,268.62	100.00%	100.00%

NÜFUS HESABI				
FONKSİYON	ALAN	EMSAL	İNŞAAT ALANI	NÜFUS
2.KONUT ALANI	307,374.33	0.3	92,212.30	1677
TİCARET+KONUT ALANI	35,275.53	0.8	28,220.42	257
TOPLAM	342,649.86		120,432.72	1933

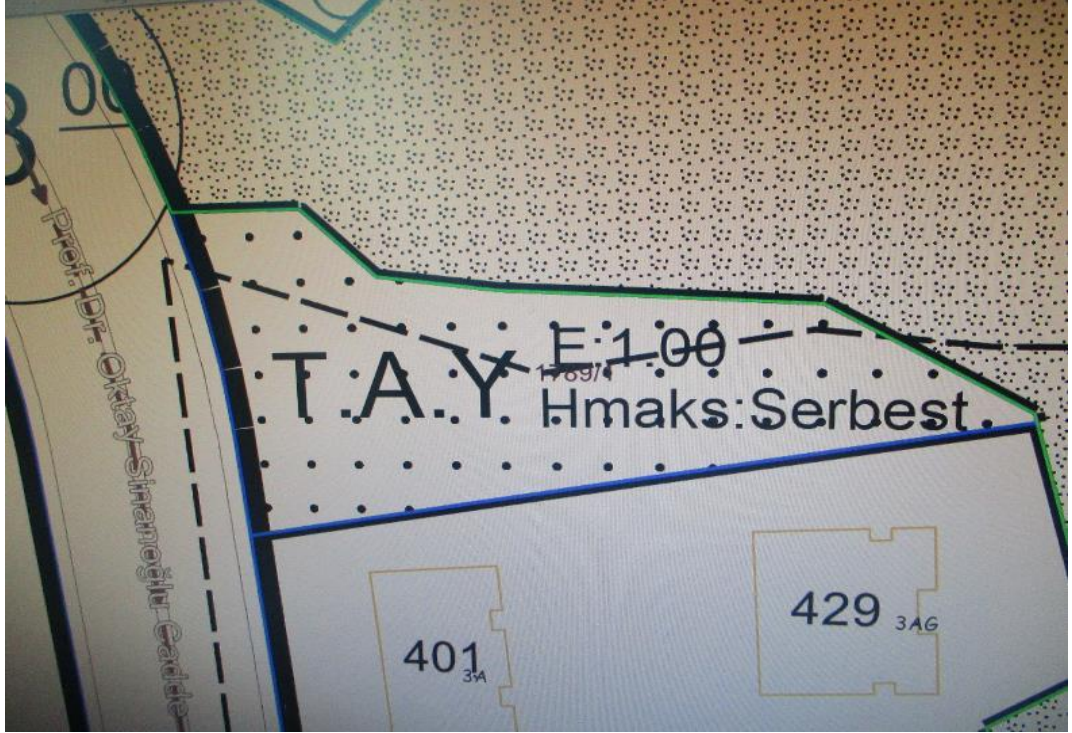
Planlama sürecinde yerleşmenin topografyası, arazi verileri, gelişme eğilimleri, doğal değerleri doğrultusunda koruma ve kullanma dengesi gözetilerek düşük yoğunluklu konut alanları, düşük yoğunluklu Ticaret + Konut Alanları ve bölgenin donatı ihtiyacını karşılamaya yönelik Dini Tesis Alanı ve Park Alanları geliştirilmiştir. Planlama alanında toplam 1933 kişinin yaşaması planlanmaktadır.

Yerleşmenin doğal değerlerinin korunması amacı doğrultusunda 30.73 ha büyüklüğündeki alanda az katlı gelişim planlanmıştır. Konut alanlarında E:0.30, Hmax: 6.50 m'dir. Konut alanları planlama alanı içinde batı, güney, güneybatı ve güneydoğu yönelişlere sahip kısımlarda planlanmıştır. Bu alanların eğim oranları ise %10-15 ve %15-20 arasında değişmektedir..

Planlama alanı içerisinde Konut Alanları ile bütünleşen ve Konut+Ticaret Alanı olarak planlanan alanlar 3.52 ha büyüklüğünde olup yapılaşma şartları; KAKS:0.80, Hmax:9.50 m olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut alanları, planlama alanındaki ana ulaşım güzergahlarının kesişme noktası çevresinde planlanmıştır. Bu alanlarda ticaret ve konut fonksiyonları düzenlenecektir. Zemin ve bodrum katlarda konut kullanımı plan notu ile kısıtlandığından bu alanda yaşayacak nüfus toplam inşaat alanının yarısı esas alınarak (257 kişi) hesaba dahil edilmiştir.

Planlama alanında yaşayacak nüfusa yönelik olarak önerilen Dini Tesis Alanının büyüklüğü 5139 m² olup toplam alan içindeki oranı %1, Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılacak olan Sağlık Tesisi Alanı toplam 597 m² olup alan içindeki oranı %0,12; Teknik Altyapı Alanı olarak planlanan alanların toplam büyüklüğü 999 m² olup toplam alan içindeki oranı %0.19, Aktif Yeşil Alan olarak planlanan alanların toplam büyüklüğü 118,158 m² olup planlama alanı içindeki oranı %23'dür. Ayrıca, alanda Özel Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanı planlanmış olup, bu alan 1,123 m² ve alan içindeki oranı %0,22'dir.

Toplam nüfus 2.000 kişinin altında bulunduğundan Eğitim Tesisleri Alanı, Sosyal-Kültürel Alan gibi donatılar önerilmemiştir. Özellikle Temel Eğitim Tesisi önerilmemesinin diğer başlıca nedeni bölgenin üst gelir dilimine mensup olmasıdır. Bu gelir diliminde yer alan ailelerin (çevrede yoğun biçimde yer alan) Özel Eğitim Kurumlarını tercih etmeleri önemli bir etken olmuştur. Bu nedenle planlama alanında öngörülen nüfusun ihtiyaç duyacağı diğer temel donatılar önerilmiştir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan 1789 ada 1 parsel sayılı ARSA vasıflı taşınmazdır. 999,87 m² alanlıdır. Yaklaşık olarak üçgen bir şekle sahiptir. Çok eğimli bir bölgede yer almaktadır. Prof. Dr. Oktay Sinanoğlu Caddesi'ne cephelidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlanmıştır. Yakın çevresinde Emlak Konut Köy Projesi, Feronia Evleri, Akasya Park, Begonya Garden gibi villa sitelerin ve müstakil villaların bulunduğu bir bölgedir. Bölge, üst orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Zekeriyaköy 1. Cadde'den sağa Fırat Caddesi ve 135m gidildikten sonra sağa Prof. Dr. Oktay Sinanoğlu Caddesine dönülerek yaklaşık 180m ilerlendiğinde solda, Köy Projesi bitişiğinde yer almaktadır. Ulaşım; toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde yer alan 1789 ada 1 parsel sayılı ARSA vasıflı taşınmazdır. 999,87 m² alanlıdır. Yaklaşık olarak üçgen bir şekle sahiptir. Çok eğimli bir bölgede yer almaktadır. Parselin batısında Prof. Dr. Oktay Sinanoğlu Caddesi, güneyinde Köy Projesi yer almaktadır. Diğer cephelerinde sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde yüksek gerilim hattı ve ağaçlar olduğu görülmüştür.



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, 15 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.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.



İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzeygüney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir. Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır. Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul ili'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 342.503 kişidir

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 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet 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 gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanan yerel seçimlerin sonrasında da gayrimenkul sektörünün benzer seyrettiği görülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi, Sarıyer Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Tercih edilen konut bölgesinde yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Teknik altyapı alanında kalmaktadır.
- * Oldukça eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

İstanbul ili Sarıyer ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Ak Grup Gayrimenkul

Tel 0532 131 93 44

1419 ada 5 parsel sayılı 673m² alanlı taşınmaz 2.175.000 TL bedelle satılıktır. KAKS:0.30, Hmaks:6.50 yapılaşma koşullarıyla düşük yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	673 .-M ²	2.175.000 .-TL	3.232 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Ak Grup Gayrimenkul

Tel 0532 131 93 44

1419 ada 6 parsel sayılı 702m² alanlı taşınmaz 2.300.000 TL bedelle satılıktır. KAKS:0.30, Hmaks:6.50 yapılaşma koşullarıyla düşük yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	702 .-M ²	2.300.000 .-TL	3.276 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 İdol Emlak

Tel 0212 202 54 50

1411 ada 13 parsel sayılı 1625 m² alanlı taşınmaz 6.250.000 TL bedelle satılıktır. KAKS:0.30, Hmaks:6.50 yapılaşma koşullarıyla düşük yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	1625 .-M ²	6.250.000 .-TL	3.846 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Kalkavan Brokers

Tel 0212 351 06 06

1464 ada 3 parsel sayılı 527 m² alanlı taşınmaz 1.400.000 TL bedelle satılıktır. KAKS:0.30, Hmaks:6.50 yapılaşma koşullarıyla düşük yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	527 .-M ²	1.400.000 .-TL	2.657 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 İpekyolu Gayrimenkul

Tel 0212 202 70 70

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1300m² alanlı taşınmaz 4.000.000 TL bedelle satılıktır. KAKS:0.30, Hmaks:6.50 yapılaşma koşullarıyla düşük yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	1300 .-M ²	4.000.000 .-TL	3.077 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 Sarıyer Belediyesi

Tel

Değerleme konusu taşınmazın 2019 yılı emlak rayiç değeri 1.213.102,72 TL, taşınmazın cepheli olduğu Prof. Dr. Oktay Sinanoğlu Caddesi sokak rayiç değeri: 1.222,89 TL/m²dir.

SATILIK	999,87 .-M ²	1.213.103 .-TL	1.213 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 4
SATIŞ FİYATI		2.175.000	2.300.000	1.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	999,87 m ²	673	702	527
BİRİM M ² DEĞERİ		3.232	3.276	2.657
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E:1,00	E:0,30	E:0,30	E:0,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
FONKSİYON	Teknik Altyapı	KONUT	KONUT	İMARSIZ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-9%	-5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-79%	-75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	725	808	703	664

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN 1/1 DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (-TL)
1789	1	999,87	725	724.905,75 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)				724.905,75 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmaz 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Kamu Ortaklık Payı (KOP) parseli olması sebebiyle üzerinde herhangi bir gayrimenkul projesi geliştirilememektedir. Bu sebeple söz konusu parselin değerlendirilmesinde Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut imar koşulları doğrultusunda Teknik Altyapı Alanı olarak kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre 1 Adet Parselin 1/1 Değeri			
1789 ada 1 Parselin Arsa Değeri (-TL)		724.906 TL	
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre 1 Adet Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Değeri			
Taşınmaz	Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Oranı	Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Değeri	Yuvarlatılmış Değeri
1789 ada 1 Parsel	238111 / 240000	719.200 TL	719.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üzerlerinde her hangi bir yapı olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise söz konusu parselin proje geliştirmek için yeterli niteliklere sahip olmaması gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m2 den büyük konutlar için KDV %8 olarak , aralarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemelerde parselde ait herhangi bir ruhsat - mimari proje vb. gibi evrakta da rastlanılmamıştır. Taşınmaz tabii hak kaydı da arsa niteliklidir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidatlarda; taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı, bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazın tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Değeri ;

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

719.000 .-TL

(Yedi Yüz On Dokuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

848.420 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

1 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
719.000	121.025	109.141	848.420

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru
 1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.