

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

[bilgi@peritusgdd.com](mailto:bilgi@peritusgdd.com)

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	
Talep Tarihi	28.01.2015	
Rapor No	2015EMLAK KONUT – 18	
Değerleme Tarihi	09.11.2015	
Rapor Tarihi	11.11.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada, 1 parsel no'lu, "Arsa" Vasıflı, 999,87 m <sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz.	
İmar Durumu	13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Teknik Alt Yapı Alanları" içerisinde kaldığı ve yapılaşma koşullarının "Emsal: 1, Hmax: Serbest" şeklindedir.	
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Adına Kayıtlıdır.	
Adresi	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1789 ada, 1 nolu parselde konumlandır.	
<b>Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)</b>		
Pazar Değeri	<b>677.397,25 TL</b>	<b>233.585,26 USD</b>

1-Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 2,90 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No:404284 )

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat 18daire 77 Dup Royali  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8329  
Fax:0216 428 32 83



## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....	5
1.1.	Dayanak Sözleşmesi .....	5
1.2.	Değerleme Tarihi.....	5
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.4.	Rapor Türü.....	5
1.5.	Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	6
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	6
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ .....	7
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı .....	7
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar .....	7
3.3.	Uygunluk Beyanı .....	7
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	8
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı .....	10
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi.....	10
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi: .....	11
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi .....	11
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	13
4.1.	Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	13
4.1.1.	Demografik Veriler .....	13
4.1.2.	Ekonomik Veriler .....	14
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	16
4.2.1.	İstanbul İli .....	16
4.2.2.	Sarıyer İlçesi .....	16
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER .....	19
5.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	19
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	20
5.2.1.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	20
5.3.	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	21
5.3.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	21
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	22
5.4.1.	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	22
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	22
5.4.3.	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	22
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Ataypazarı Mahallesi, İsmail Paşa Sokak  
No:16-A Blok Kat: 7 Daire 77 Dap Royalı  
Kuşçuköy / İstanbul Tel: 0216 428 32 33 - 34 35  
Kuşçuköy V.D.728 035 0320  
Fax:0216 428 32 89

6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	23
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,.....	23
6.2.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler .....	23
6.3.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	23
6.4.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,.....	23
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	24
6.5.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı .....	24
6.6.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .	26
6.6.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	26
6.6.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, .....	27
6.6.4.	Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,.....	27
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması, .....	28
7.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	28
7.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	28
7.4.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8.	SONUÇ.....	29
9.	RAPOR EKLERİ.....	29



## **1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER**

### **1.1. Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerleme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-1144 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.2. Değerleme Tarihi**

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.06.2015 tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerleme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 09.11.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu sürede, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerleme tarihi 09.11.2015'tür.

### **1.3. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.11.2015 tarihinde, 2015EMLAK KONUT – 18 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

### **1.4. Rapor Türü**

Bu değerleme raporu İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu, 1789 ada, 1 parsel nolu, 999,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "arsa" nitelikli gayrimenkulün Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

### **1.5. Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerleme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

### **1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme Konusu Gayrimenkul için Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

**2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

**2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri**

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan : PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Merkez : Maltepe, İSTANBUL  
Adres : Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok  
: Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul  
Kuruluş Tarihi : 05.10.2011  
Ticaret Siciline Tescil Tarihi : 11.10.2011  
Ticaret Sicil Numarası : 792400  
Sermayesi : 300.000,00 TL  
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No : Küçükyalı Vergi Dairesi / 7280368320  
Faaliyet konusu : Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

**2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri**

**Müşteri Unvanı:** EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35  
Küçükyalı V.D.728 036 8320  
Fax:0216 428 32 80



### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün güncel pazar değerinin **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### 3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altaycağma Mahallesi Çarşı Sokak

No:16/7 Blok Kat:15 Kat:77 Dep. Binası  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükyalı V.D:726 036 8320  
Fax:0216 428 32 34

- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

#### **3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel



olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

#### **3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

#### **3.4.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

#### **3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi**

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Altaycaama mevkisindeki adresi

No:16-A Blok Kat:Bedain: 77 Dan: Royal  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34  
Küçükyalı M.D.728 06500  
Fax:0216 428 32 34



Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

#### **3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:**

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması, hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

#### **3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi**

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

**Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:**

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.
- Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.
- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.
- Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri 'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.



#### 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

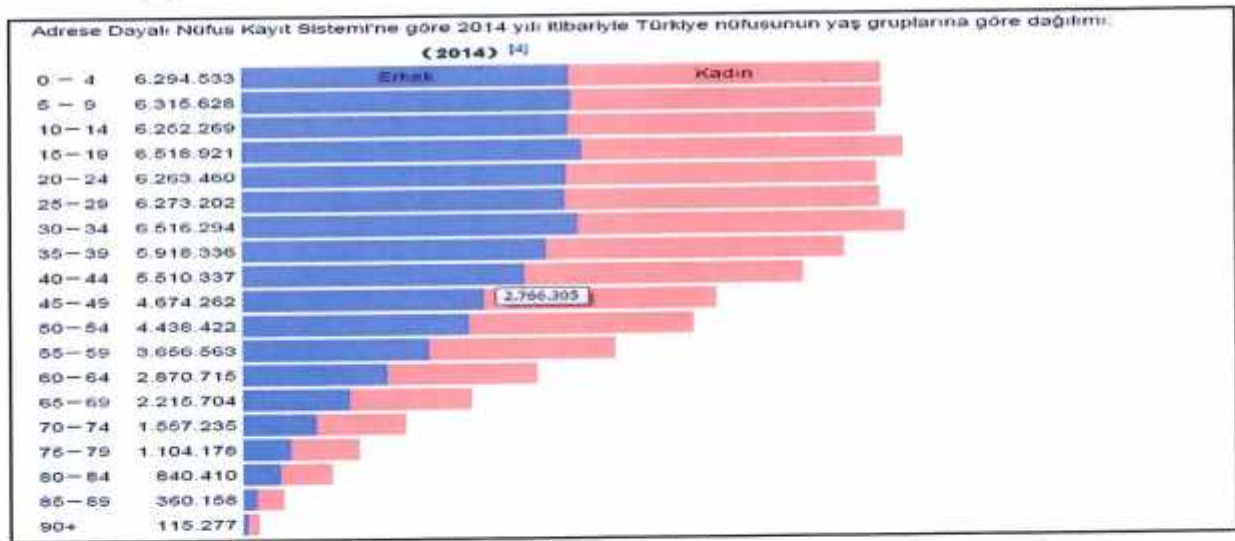
#### 4.1. Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Atayçeşme mahallesi çarşı sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire: 77 Çiğli/İzmir

İstanbul / İstanbul Tel:0216 322 8327

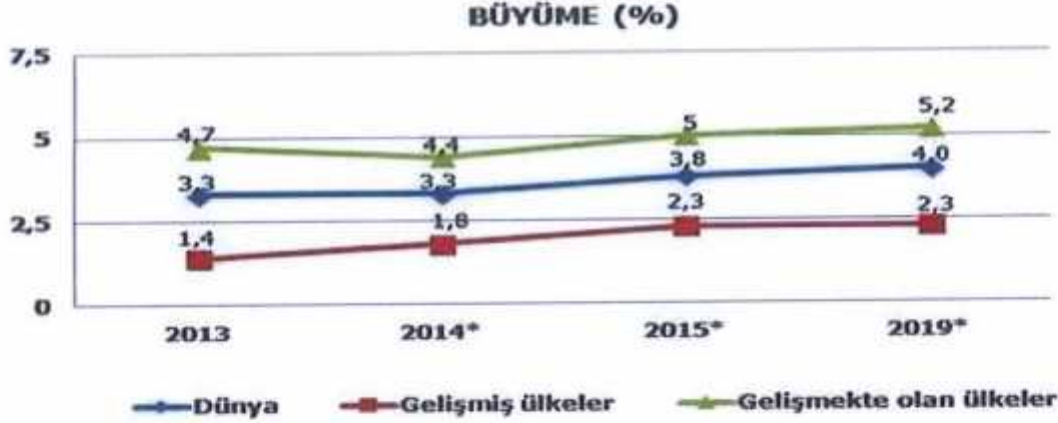
Küçükçekirce V.D.728 036 8327

Fax:0216 428 11

#### 4.1.2. Ekonomik Veriler

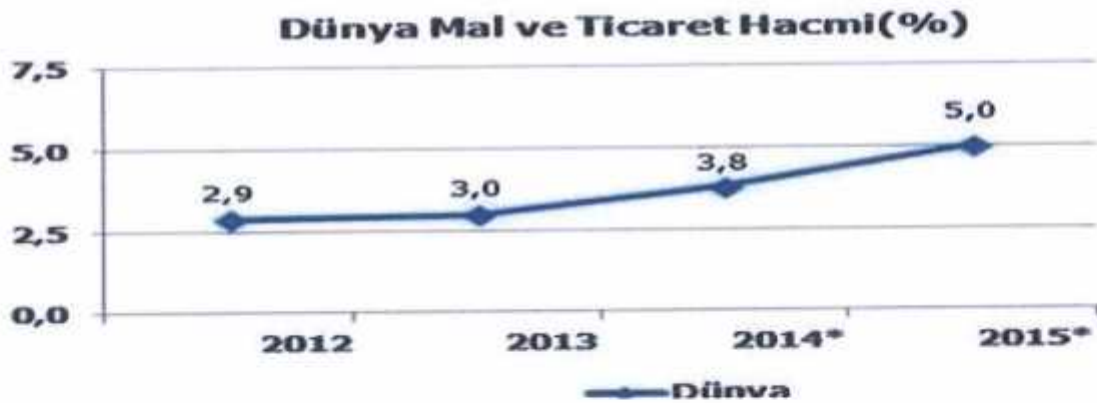
Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek % 3,7'den % 3,3 düzeyine düşürülmüştür.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014, (\*) Tahmin

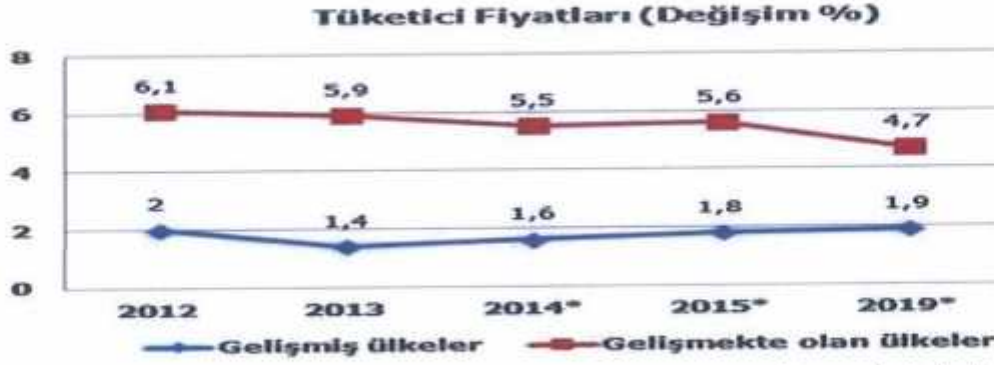
IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.





Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenecektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

#### 4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.2.1. İstanbul İli

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.



Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre,

İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

##### 4.2.2. Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazi, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 35 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 Boğazi'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney 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 Baltalımanlı 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 Rumeli feneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumeli feneri açıklarında yer alan kayalıklara 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 İli'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.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

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 Çırcır, 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. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad'da yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektedir.

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

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.

No:16-A Blok Kat:10 Katlı:77 Dış:100  
Mallıpe / İstanbul Tel:0212 428 32 33 - 34  
Küçükbüyükdere V.D.738 0212 2330  
Fax:0212 428 32 33



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

İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Koç Üniversitesi, Işık Üniversitesi, Beykent Üniversitesi ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Adile Sadullah Mermerci Polis Meslek Yüksekokulu Sarıyer İlçesi'nde bulunan yüksek öğretim kurumlarıdır. 2009 yılı itibarıyla Sarıyer İlçesi sınırları içinde 47 okulöncesi, 50 ilköğretim ile 31 lise ve dengi eğitim kurumu vardır.

İlçe sınırları içinde 4 hastane (Metin Sabancı Baltalimanı Kemik Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İstinye Devlet Hastanesi, İsmail Akgün Devlet Hastanesi, Özel Acıbadem Maslak Hastanesi ) ve 7 poliklinik bulunur.

Sarıyer İlçesi'nde yaşayanlar deniz ve kara yollarından yararlanarak kentin öbür kesimlerine ulaşırlar. Denizyolu ulaşımı semtlerdeki iskelelerden (Sarıyer, Rumelikavağı, Yeniköy, Emirgan, İstinye, Büyükdere) İDO'nun vapurlarıyla sağlanır. İlçe kıyılarında balıkçı teknelerinin sığındığı bazı iskeleler vardır. Bunlardan başlıcaları Rumelifeneri'ndeki balıkçı barınağı ile Sarıyer'deki küçük dalgakırandır.

Kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona erer. İlçede üç önemli karayolu ekseni vardır. Bunlardan biri Boğaz kıyısını izleyen ve değişik semtlerde farklı adlar taşıyan "sahil yolu", ikincisi ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır. Üçüncü önemli karayolu ekseni, batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle Avrupa Yakası'nı Anadolu Yakası'na bağlayan batı-doğu doğrultulu O-2 Otoyolu'dur. Sarıyer İlçesi'ne, İstanbul'un geneline olan kara ulaşımının yalnızca bu iki aks üzerinden olması nedeniyle "çıkılmaz sokak" da denir. İlçe merkezinden Beşiktaş ve Taksim'e otobüs, 4. Levent ve Beşiktaş'a da minibüs seferleri vardır. Ayrıca ilçe halkı şu an için M2 Metro Hattının kuzeydeki dört istasyonu olan Haciosman, Darüşşafaka, Atatürk Oto Sanayi ve İTÜ Ayazağa istasyonlarından metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Yenikapı durağına kadar ulaşabilmektedirler.

Sarıyer İlçesi'nde iktisaden faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Geçmiş yıllarda kibrit, kablo ve vinç fabrikaları taşınmış, İstinye'deki tersane kaldırılmıştır. Hizmet işkolu ilçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını oluşturur. Özellikle kıyı kesiminde lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker. Borsa İstanbul İstinye'de bulunmaktadır. Ayrıca ABD, Avusturya, Çin Halk Cumhuriyeti, Irak ve Özbekistan'ın İstanbul başkonsoloslukları Sarıyer İlçesi sınırları içindedir.

2013 ADNKS verilerine göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 335.598'dir.



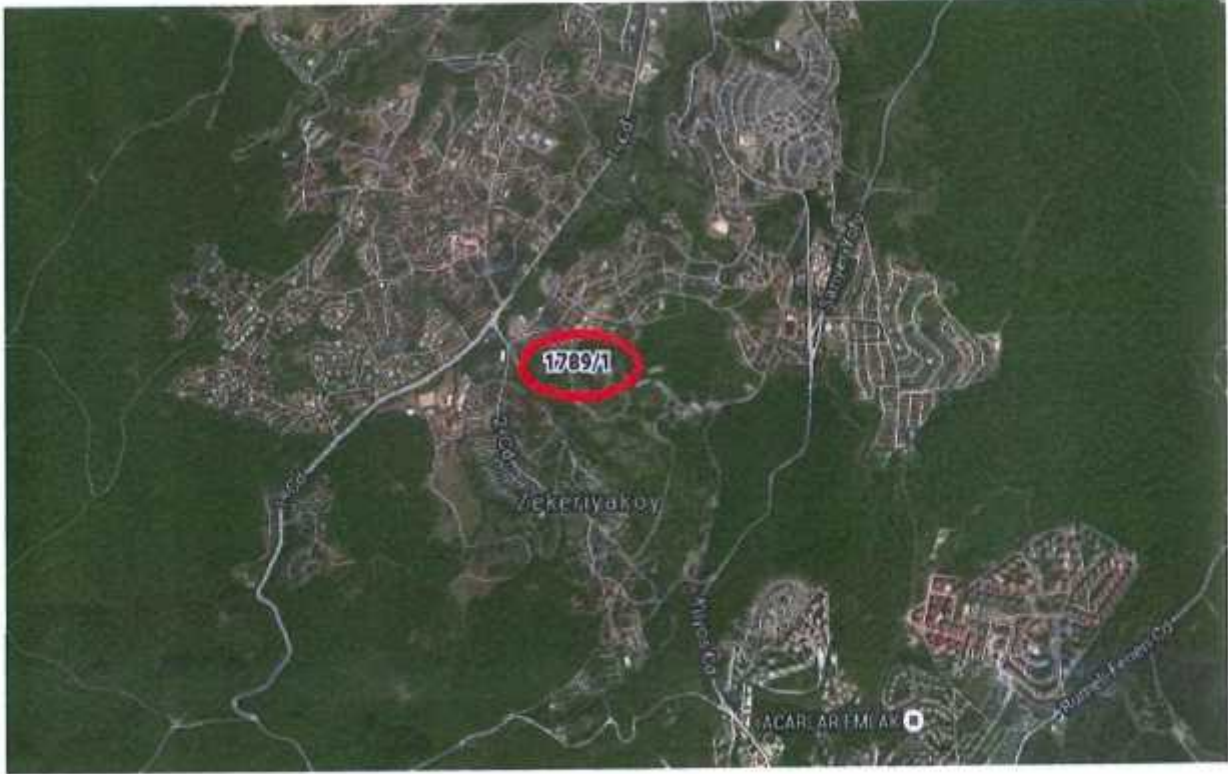


## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, Tarakçı Caddesi çevresinde konumlu, 1789 ada, 1 nolu parseldir.

Yakın çevresinde üst-orta gelir grubuna hitap eden villa siteleri yer almaktadır. Bunlardan bazıları Kirazköy Evleri, Zekeriyaköy Konakları, İhlamur Evleri, Güneşli Evler vb. sitelerdir. Bunun dışında Jandarma Karakol komutanlığı, Ali Akkanat Anadolu Lisesi yakın mesafede yer almaktadır.



### Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe(km)
Sarıyer Belediyesi	~9,0 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~25 km
Zekeriyaköy Konakları	~1,3 km
Ali Akkanat Anadolu Lisesi	~1,6km.
Koç Üniversitesi Kampüsü	~3,7 km
Bahçeköy Merkez	~4,3 km
Atatürk Arboretumu	~5,0 km

Taşınmazın 3. Köprü bağlantı yollarına yakınlığı, hızla gelişmekte olması ve tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemekte iken mevcut imar durumu değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Alıtyoşınıd mahallisi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:1fdaire:77 Dep:Roya  
e / İstanbul Tel:0216 428 33 33  
Küçükyar V.D.728 036 8329  
Fax:0216 428 33 44



Taşınmaza ulaşım için; 1.Cadde üzerinde Bahçeköy-Uskumruköy istikametinde devam ederken sağdan 2. caddeye ve soldan Tarakçı Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sağ koldaki yola girilerek taşınmaza ulaşılmaktadır.

## 5.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- Parselin yüzölçümü 999,87 m<sup>2</sup>'dir.
- Taşınmazın kesin sınırları belirlenmemiştir.
- Parsel sınırlarını belirleyici bir duvar ve çit bulunmamaktadır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Parsel az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel yamuk dörtgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmış vaziyettedir.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsel asfalt yola cephelidir.

### 5.2.1. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma veya geliştirilmiş proje bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Alayuntun Mahallesi Çam Sokak

No:16-A Blok Kat:16/16 77 Dağıtıcı

Saklıpa / İstanbul Tel:0215 428 32 33 - 34 - 35

Kayıtlı M.D.375 030 8233

Fax:0215 415 32 33



5.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	İSTANBUL
İLÇE	SARIYER
MAHALLE	ZEKERİYAKÖY
PAFTA	17-18
ADA	1789
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	999,87
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT	51
SAYFA	5022
YEVİMİYE	6194
İKTİSAP TARİHİ	03.07.2014
HİSSESİ	238111/240000 (*)
MALİKİ	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**EK: 2 TAKBİS Belgesi**

(\*) Taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş.' nin 238111/240000 hissesin düşen miktar 992 m<sup>2</sup>' dir.

5.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki beyan bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

**Beyanlar bölümü:**

"III. Derecede doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III Numaralı Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gerekir" (30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)

"Diğer (konusu: 3. Derecede doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19/06/2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ile İst. III. Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20/06/1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gereklidir)" (07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile).

"Pay/payda oranı tutmamaktadır" (27.09.2012 tarih 7277 yevmiye no ile).

**Not:** Beyan notlarının taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.

No:16-A Blok Kat:16.döre 77 Dap Raylı  
Küçükyalı V.D.715 428 32 33 - 34 - 35  
Fax:0215 428 32 83

**5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Yapılan incelemelere göre değerlemeye konu parsel; 185, 187, 216, 218, 45, 46, 50, 53, 54, 55, 56, 57 no'lu parsellerin (TSM) işleminden 27.09.2012 tarih ve 7277 yevmiye no ile T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetin geçmiştir. Taşınmaz daha sonradan 03.07.2014 tarih ve 6194 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' ne satışı gerçekleştirilmiştir.

**5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

**5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin 13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zekeriyaköy Toplu Konut Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Teknik Alt Yapı Alanları" içerisinde kaldığı ve yapılaşma koşullarının "Emsal: 1, Hmax: Serbest" şeklinde olduğu 31.07.2015 tarih ve 3063 sayılı yazısından öğrenilmiştir.

**5.4.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı için herhangi bir mimari proje, ruhsat, şema vb. doküman da mevcut değildir.

**5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ve yapılaşmaya dair yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

**5.4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

**5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

**5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İmar durumu incelemesi itibariye rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.  
Müşteriye Özel Hizmetler

No:16-A Emlak Kal 16daire 77 Dap Royal  
Müşteriye Özel Hizmetler  
Müşteriye Özel Hizmetler  
Müşteriye Özel Hizmetler  
Müşteriye Özel Hizmetler



## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

#### Olumlu etkenler:

- Hızla gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Altyapısının tamam olması,
- 3.Köprü bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Düz bir topografyada olması.

#### Olumsuz etkenler:

- Kısıtlı imar durumuna sahip olması,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi

### 6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere raporun 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 6.4. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Yapılan piyasa araştırmalarında, değerlemeye konu taşınmaz için aşağıdaki emsallere ulaşılmıştır.

#### Kira Emsalleri Tablosu

AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
	Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
E-1 Taşınmazla aynı bölgede, bitki çiçek satış yeri ve fidanlıklar olabilecek, halı saha olarak kullanılabilir 1525 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 4000 TL aylık kira istenmektedir. <b>Kemal Portakal 0 (532) 214 80 39</b>	1525	4000	2,623	2,6
İlan adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-zekeriyakoyde-kilyos-caddesi-uzeri-her-ise-uygun-kiralik-arsa-233953300/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-zekeriyakoyde-kilyos-caddesi-uzeri-her-ise-uygun-kiralik-arsa-233953300/detay</a>				
E-2 Taşınmazla aynı bölgede, Orman ada'ya komşu 1063 m <sup>2</sup> kiralık arazi <b>Çınar Yorulmaz 0 (533) 515 93 99</b>	1063	7500	7,056	7,01
İlan adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-realty-world-ormanada-ya-komsu-1063-m2-kiralik-arsa-129212070/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-realty-world-ormanada-ya-komsu-1063-m2-kiralik-arsa-129212070/detay</a>				
E-3 Taşınmazla aynı bölgede, 10 dönüm kiralık arazi <b>Saliha Turan 0 (532) 200 92 01</b>	10.000	25.000	2,5	2,5
İlan adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-zekeriyakoyde-kilyos-caddesi-uzeri-her-ise-uygun-kiralik-arsa-233953300/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-zekeriyakoyde-kilyos-caddesi-uzeri-her-ise-uygun-kiralik-arsa-233953300/detay</a>				

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş. / İstanbul / Nispetiye / Mecidiyeköy / Kat: 7 / No: 16-A

No:16-A Blok Kat:16 No:77 / Kat:15 / No:16-A Blok Kat:16 No:77 / Kat:15 / No:16-A Blok Kat:16 No:77 / Kat:15

44 42228 / İstanbul Tel:0212 428 32 33 - 34 31

RD / Yığılı V.D. 27.09.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL

Yukarıdaki emsallerden hareketle değerlendirme konusu taşınmaz için **3,5 TL/m2/ay** kira değeri takdir edilmiştir. Bu değer bilgi amaçlı sunulmuştur.

#### **6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar**

**UDES'in 2.7. maddesine göre;** mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbirleriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine **UDES'in 5.10. maddesine göre;** hepsi olmasa da birçok ülkede değerlendirme süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe değerlendirme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurulmalıdır.

Rapor konusu taşınmazın "**Teknik Alt Yapı Alanları**" lejantına (kısıtlı imar durumu) sahip olması sebebiyle üzerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Ayrıca taşınmaz KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedir. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararı da bulunmamaktadır.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında **UDES'in 5.10 maddesine** dayandırılarak; rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumundan dolayı üzerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun olmaması zorlayıcı sebep kabul edilerek Pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin kullanılamayacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle rapor konusu taşınmazın değerlemesinde sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

#### **6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı**

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Albeyazca meclisbulak.com.tr/ak

No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dap Royal  
Kadıköy / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Köşükyolu V.D.723  
Fax:0216 428 32 33



**EMSAL HARİTASI**



**EMSAL TABLOSU**

AÇIKLAMA		SATIŞ DEĞERİ			
		Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
E-1	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 600 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 450.000 USD istenmektedir. . 450.000 * 2,95 =1.327.500 TL <b>Seyhan Özdemir 0 (212) 203 09 80</b>	600	1.327.500 TL	2.212	2.200
E-2	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 10.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 10.000.000.USD istenmektedir. 10.000.000 * 2,95 = 29.500.000 TL <b>Filiz Ağar 0 (212) 202 70 70</b>	10.000	29.500.000	2.950	2.950
E-3	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 1.590 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 1.095.000.USD istenmektedir. 1.095.000 * 2,95 =3.230.000 TL <b>Filiz Ağar 0 (212) 202 70 70</b>	1.590	3.230.000	2.031	2.000
E-4	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 900 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 630.000.USD istenmektedir. 630.000 * 2,95 =1.858.000 TL <b>Derya Sezek 0 (212) 505 40 82</b>	900	1.858.000	2.065	2.000

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin aritmetik ortalaması yaklaşık 2.000.-TL' dir. Rapor konusu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi' ne esas 2015 yılı m<sup>2</sup> rayiç bedelinin **682,86.-TL** olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre konut alanı lejantına sahip olup üzerlerinde proje geliştirmeye elverişlidirler. Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumuna sahip olması nedeniyle üzerinde gelir getiren bir proje geliştirilmesi mümkün olmamakta, bu durum da taşınmazın satış kabiliyetini / alıcı kitlesini kısıtlamakta ve değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Belirtilen bu hususlardan hareketle değerlemede güvenli tarafta da kalınarak resmi kurumca taşınmazın tamamı için belirlenen Emlak Vergi Beyannamesi' ne esas 2015 yılı m<sup>2</sup> rayiç bedeli olan **682,86, TL** esas alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değeri Hesaplaması	
Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	999,87
m <sup>2</sup> / Satış Değeri , TL	682,86
Gayrimenkul Değeri, TL	682.771,23
Düzeltilme	-0,23
<b>Σ Gayrimenkul Değeri, TL</b>	<b>682.771,00</b>
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesi (238111000 / 240000000) Değeri, TL	677.397,25
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesi (238111000 / 240000000) Değeri,, USD	229.626,19

Sonuç olarak; değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu (kısıtlılık hali) dikkate alınarak, Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2015 yılı rayiç bedelinin baz alınması sonucunda, değerleme konusu gayrimenkullerin,

- Toplam Değeri **682.771,00.-TL** (değerleme tarihi itibari ile 231.447,80.-USD)
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesinin (238111000 /240000000) değeri ise **677.397,-TL** (değerleme tarihi itibari ile,229.626,19.-USD)

olarak hesaplanmıştır

#### 6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

##### 6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; *"bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır"* şeklindedir.



Bu tanımdan hareketle, hareketle taşınmazların konumlan. büyüklükleri fiziksel özellikleri ve imar durumları farklı kullanım şekillerini kısıtlamakta ve değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle en verimli en iyi kullanım seçeneğinin mevcut durumlarının korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

**6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,**

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

**6.6.3. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

**6.6.4. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,**

*Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.*

**Beyanlar bölümü:**

- III. Derecede doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulunun 19/06/2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ve İstanbul III numaralı kültür tabiat varlıklarını koruma kurulunun 20/06/1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması, her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gerekir

**\*(30.11.2010 tarih ve 8161 yevmiye no ile)**

- Diğer (konusu: 3. Derecede doğal sit alanları ile ilgili koruma ve kullanma koşullarını içeren kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulunun 19/06/2007 tarih 728 sayılı ilke kararı ile ist. III. Numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulunun 20/06/1996 tarih 8375 sayılı kararı ile belirlenen hükümlere uyulması her türlü uygulama öncesinde koruma bölge kurulundan izin alınması gereklidir)

**(07.02.2011 tarih ve 901 yevmiye no ile).**

- Pay/payda oranı tutmamaktadır

**(27.09.2012 tarih 7277 yevmiye no ile).**

*Gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde bulunan beyanlar, dikkate alındığında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.*

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Alaycoşlu mahallisi çarşı sokakı  
no:16-A Blok Kat:16daire 77 Dış Röviz  
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33  
0216 428 32 34  
0216 428 32 35  
Fax:0216 428 32 8\*

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda **UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar** ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılabilecekleri hususları dikkate alınarak, **UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1)** bir arada ele alınmıştır.

Taşınmaz kamulaştırılacak parsel olup imar durumu itibariyle taşınmazın üzerinde gelir getiren bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle taşınmaz imar durumu itibariyle kısıtlılık hali arz etmektedir. Belirtilen bu husulardan hareketle taşınmazın değerlemesinde güvenli tarafta kalınarak Pazar dışı değer yöntemi olan veri değeri dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın sahip olduğu imar lejantına yönelik bölgede gayrimenkul pazarı da bulunmamaktadır.

Değerleme çalışmalarında, parselin mevcut imar koşulları dikkate alınarak, değer takdir edilirken Emlak Vergi Beyannamesi’ne esas 2015 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır..

### 7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Taşınmazlar üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır..

### 7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO 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.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "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, **238111000 /240000000 hissesinin** gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Alaycıoğlu mahallesi çarşı sokak

Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35  
Küçükbüyükdere V.D.726 036 8327



## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan tapuda; Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde konumlu, 1789 ada, 1 parsel no'lu, 999,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "arsa" nitelikli gayrimenkulün Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen 992,00 m<sup>2</sup>lik kısmının değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine (238111000 /240000000) düşen adil piyasa değerinin Rapor tarihi itibariyle, değeri için;**

**KDV hariç 677.397,25 TL (Altyüz yetmişyedibinüçyüzdoksanyedi)**

**KDV dahil; 799.328,75 TL (Yediyüzdoksandokuzbinüçyüzyirmisekiz)**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

**Alper ECER**

**Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No.: 404284**

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Atayçeşme mahallesi çam sokak  
No:16-A Blok Kat:16daire 77 Dış Rögar  
Makam / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34  
Kuşçuyazı V.3.773 036 8320  
Fax:0216 428 32 33

**Aydın BİLGİN**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No.: 401518**

## 9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (TAKBİS)

Ek: 3 (Resmi Evraklar)

Ek: 4 (Lisans belgeleri)