

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

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ YER ALAN  
1 ADET PARSEL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	16.09.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	17.09.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	19.11.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.11.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2009095
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ M.AYAZAĞA MAHALLESİ 3 ADA 36 PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ M.AYAZAĞA MAHALLESİ 3 ADA 36 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Metin EVLEK (Lisans No: 402617) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 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**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

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

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme 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, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 parselde kain taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından tarafımıza ibraz edilen trampa protokolüne göre 3 ada 36 parselin tasarrufa engel her türlü takyidattan ari olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devir ve teslim edileceği anlaşılmaktadır.

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

İş bu rapor EML-2009095 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak 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
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.11.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ M.AYAZAĞA MAHALLESİ 3 ADA 36 PARSEL NİTELİĞİ: TALİM ARAZİSİ
İMAR DURUMU	Konut+Ticaret+Donatı Alanı Emsal: 2.00 "Konut" Emsal: 1.50 "Ticaret"
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE POLİS LOJMANLARI BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	405.000.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SARIYER
Bucağı	:	
Mahallesi	:	M.AYAZAĞA M
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	3
Parsel No	:	36
Alanı	:	100036,00 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	TALİM ARAZİSİ
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	18079
Cilt No	:	26
Sayfa No	:	2531
Tapu Tarihi	:	26.12.2007



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 18.09.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**Beyan:** İstanbul İli Emniyet Ve Merkez Komutanlığının 24/08/1982 Tarih, 1270 Sayılı Ve Milli Emlak Genel Md.Nün 15/07/1982 Tarih Ve 4/1 Şb.Md. 3121-30462/22102 Sayılı Yazıları İle İçişleri Bakanlığına Tahsis Edilmiştir.

### **Serh:**

İhtiyati Tedbir : Şişli 4.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 22/06/2011 Tarih Ve 2008/187e Sayılı Mahkeme Müzakkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama:Tedbir Zemine Yönelik Olup Üst Hakkını Kapsamamaktadır.) 24/06/2011 Tarih Ve 10970 Yevmiye No İle

İhtiyati Tedbir :Şişli 13.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08/12/2011 Tarih Ve 2008/187 Esas Sayılı Mahkeme Müzakkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama:-) 09/12/2011 Tarih Ve 19954 Yevmiye No İle

İhtiyati Tedbir :Şişli 13.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 11/02/2012 Tarih Ve 2008/187 Esas Sayılı Mahkeme Müzakkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama:-) 19/01/2012 Tarih Ve 1027 Yevmiye No

*Söz konusu takyidatlar tasarrufu kısıtlayıcı takyidatlardır. Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından ibraz edilen trampa protokolüne göre 3 ada 36 parselin tasarrufa engel her türlü takyidattan ari olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'ne devir ve teslim edileceği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda değerlendirme konusu taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş.'ne takyidatlar kaldırılarak teslim edileceği için portföye alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.*

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

Taşınmazın son 3 yıllık dönem içerisinde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

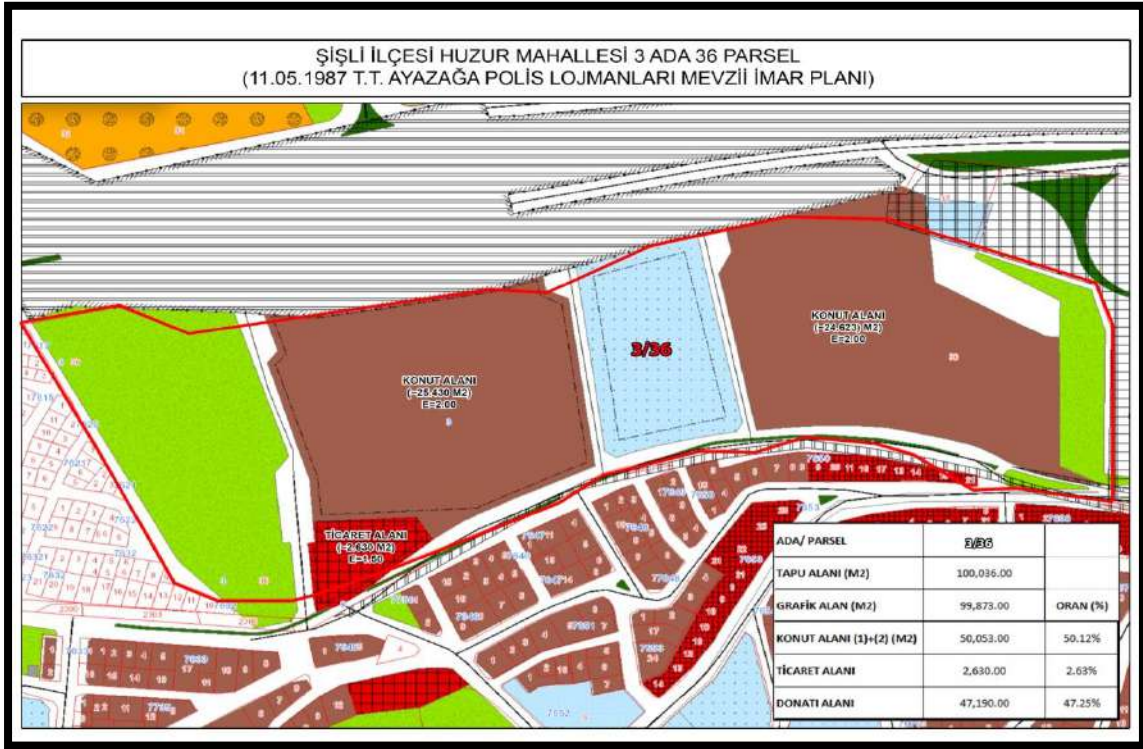
Sarıyer Belediyesinden alınan bilgiye istinaden Değerlemeye konu taşınmaz, 11.05.1987 tasdik tarihli Ayazağa Polis Lojmanları Mevzii İmar Planında kalmaktadır.

Konu taşınmaz 3 ada 36 parsel Konut+Ticaret+Donatı Alanında kalmaktadır. Plan paftasında Konut alanı 50.053,00 m<sup>2</sup>, Emsal: 2.00; ticaret alanı 2.630,00 m<sup>2</sup>, Emsal:1.50; donatı alanı 47.190,00 m<sup>2</sup> dir.

Büyükşehir Belediyesinde yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede 21.01. 2003 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmış ancak bu plan 30.12.2005 tarihinde iptal edilmiştir. Meri plan olarak 11.05.1987 tarihli mevzi plan koşullarının geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın Mevzii imar planına göre fonksiyonları aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Emsal İnşaat Hakkı	Fonksiyon Alanı	Emsal İnşaat Hakkı
3	36	50.053,00	2,00	Konut	100.106,00
3	36	2.630,00	1,50	Ticaret	3.945,00
<b>Toplam</b>		<b>52.683,00</b>			<b>104.051,00</b>



**PLAN NOTLARI:**

1. Konut adalarında ifraz yapılmaksızın birden fazla bina yapılabilir.
2. Binalar tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.
  - a) 1adet Ortaokul, 3adet İlkokul, 2 adet Sağlık Ocağı 1 adet cami ve park, oyun alanı ayrılarak 21.000 kişi barınacak şekilde arazinin 171.000 m<sup>2</sup>.si Karayolları Kamulaştırma Alanında bırakıldıktan sonra geri kalan 533.000m<sup>2</sup> üzerinde aynı miktar inşaat yapılarak, max. 11 katı geçmemek üzere inşaat yapılacaktır.
  - b) Zemin emniyeti incelenerek buna göre blok yerleşim ve irtifaları tesbit edilecektir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgi paftasına göre plan fonksiyonundaki alanlar aşağıdaki gibidir. Tarafımıza iletilen bu alanlar raporda bilgi amaçlı belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Emsal İnşaat Hakkı	Fonksiyon Alanı	Emsal İnşaat Hakkı
3	36	51.050,00	2,00	Konut	102.100,00
3	36	3.120,00	1,50	Ticaret	4.680,00
<b>Toplam</b>		<b>54.170,00</b>			<b>106.780,00</b>



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

Taşınmazın son 3 yıllık dönem içerisinde imar planlarında değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz "Talim Arazisi" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin tasarrufunda olmayan yapılardır. Söz konusu yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olup, tarafımıza ibraz edilen İller Bankası A.Ş. ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Protokol kapsamında parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu protokole istinaden taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz "Talim Arazisi" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin tasarrufunda olmayan yapılardır. Söz konusu yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olup, tarafımıza ibraz edilen İller Bankası A.Ş. ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Protokol kapsamında parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu protokole istinaden taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Taşınmaz "Talim Arazisi" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin tasarrufunda olmayan yapılardır. Söz konusu yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olup, tarafımıza ibraz edilen İller Bankası A.Ş. ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Protokol kapsamında parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu protokole istinaden taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

### **2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

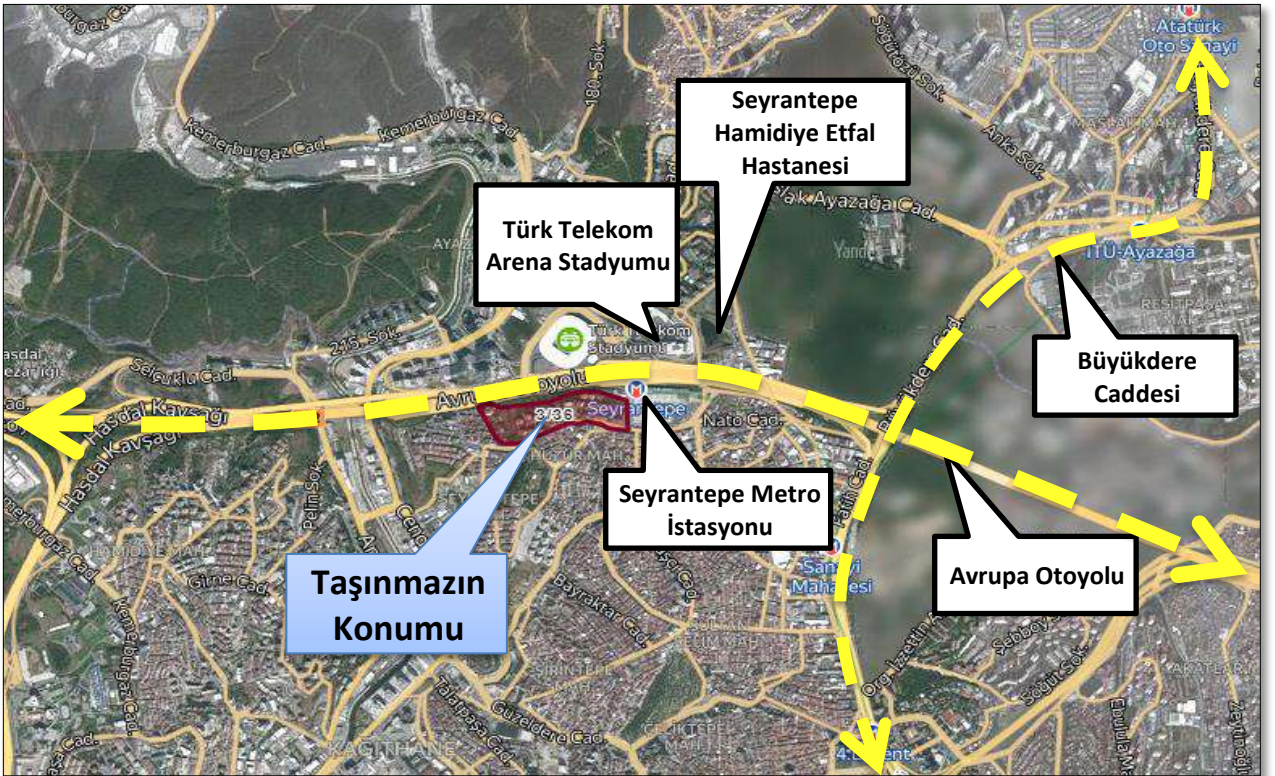
#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Seyrantepe Mahallesi,3 ada 36 parsel 100036,00 m<sup>2</sup> yüz ölçününe sahiptir. Parselin kuzeyi Avrupa Otoyoluna cepheli, güneyi Cesur Sokak'a cepheli konumdadır. Mevcutta parsel üzerinde polis lojmanları bulunmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın kuzeyi Avrupa Otoyolu'na cephelidir. Seyrantepe Metro İstasyonu yanında yer almaktadır. Taşınmazın güneyinde Avrupa Otoyolu üzerinde Türk Telekom Arena Stadyumu, Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim Araştırma Hastanesi bulunmaktadır.

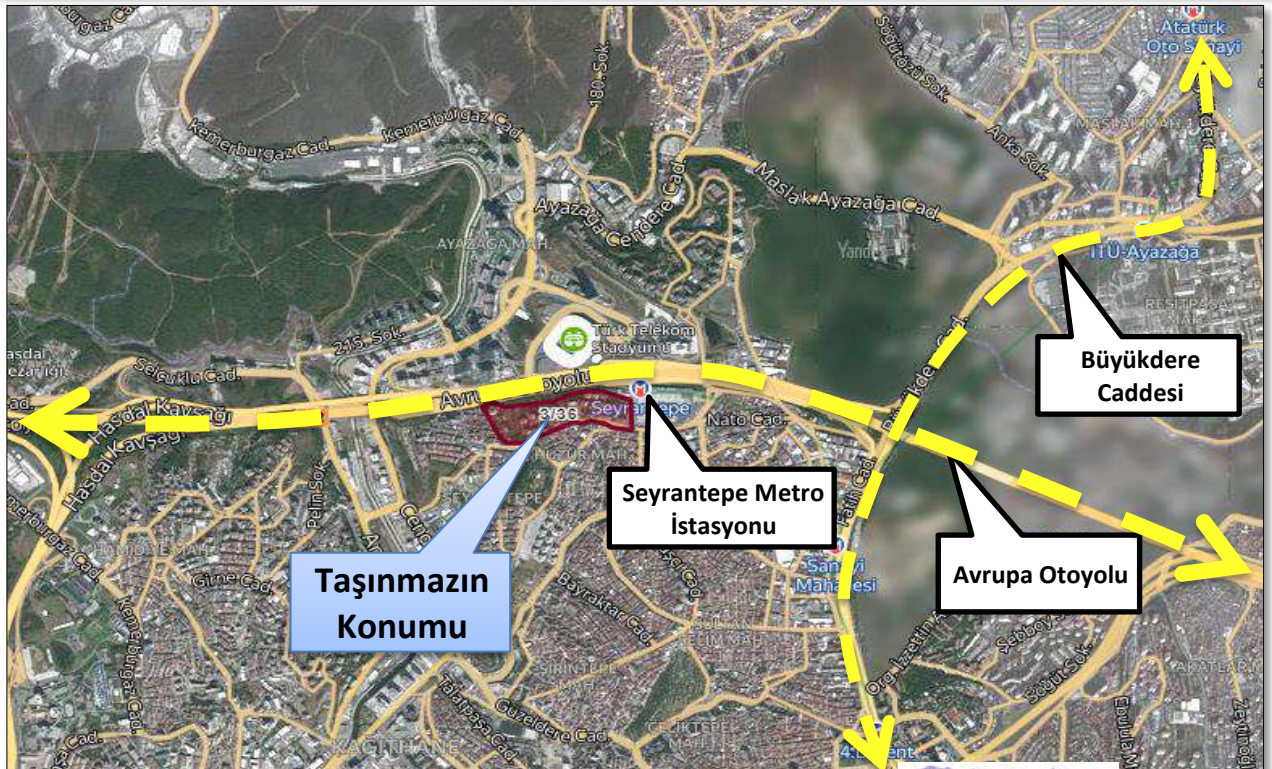
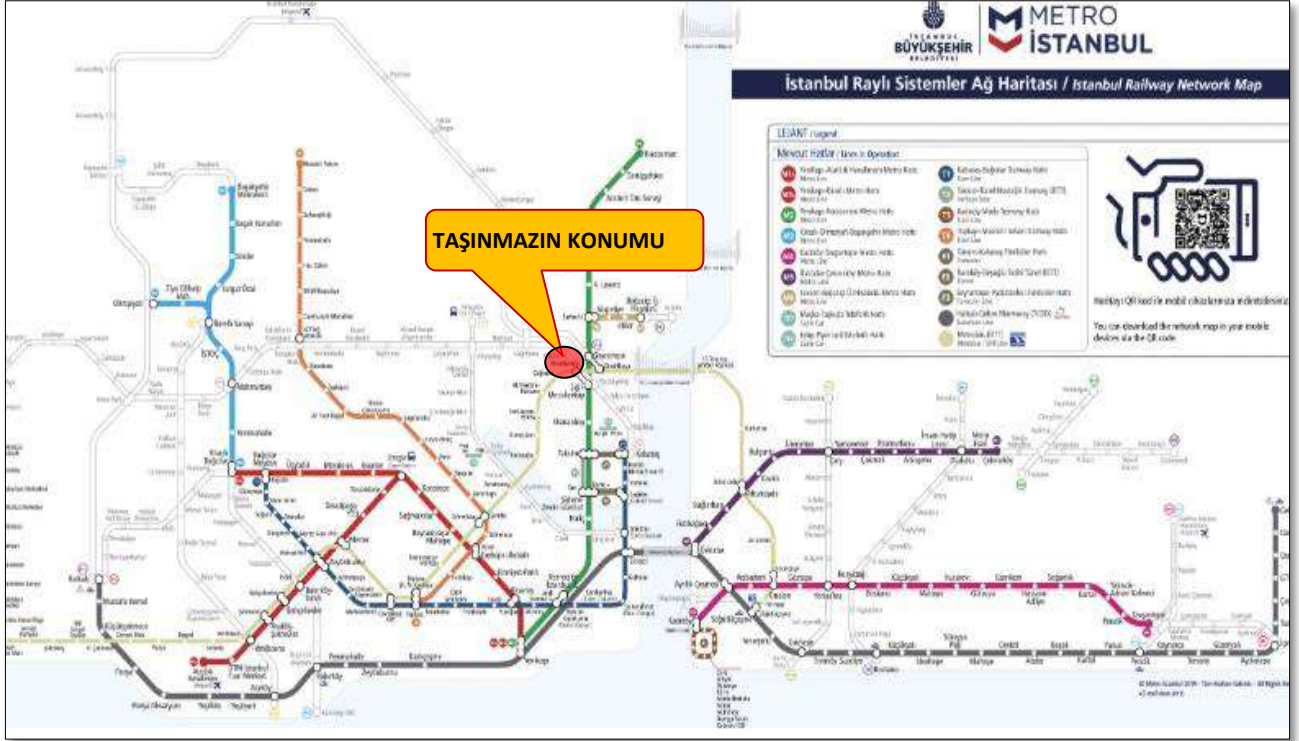
Taşınmazın konumlu olduğu bölge, genel olarak mahalle olarak gelişme göstermiş, 4-5 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın kuzeyinde Skyland İstanbul, Avangart İstanbul, Vadistanbul projeleri bulunmaktadır.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın kuzeyi Avrupa Otoyolu'na cephelidir. Taşınmaza Büyükdere Caddesi üzerinden İbrahim Karaoğlanoğlu Caddesi'nden sonra Cesur Sokak ile sağlanmakta olup taşınmaz Seyrantepe Metro İstasyonu yanında yer almaktadır. Büyükdere Caddesi üzerinden, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi'nde konumlu 100.036,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3 ada 36 parselidir. Taşınmaz amorf şeklinde olup, az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Mahalinde parsel üzerinde Polis Lojmanları yer almaktadır.



#### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz "Talim Arazisi" niteliğinde olup, üzerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin tasarrufunda olmayan yapılardır. Söz konusu yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olup, tarafımıza ibraz edilen İller Bankası A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirileceği anlaşılmaktadır. Protokol kapsamında parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu protokole istinadem taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 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 Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 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 Baltımanlı 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 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.

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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 347.214 kişidir



**Harita 2 - Sarıyer'in Konumu**

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan 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 yansdığı 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 yansıdığına 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.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

#### 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 artırmıştır.

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 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

Ayrıca 02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Ancak bu süreç sonrasında taşınmaz değerlerine etkisinin nasıl olacağı bilinmemektedir.

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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**

- \* Gelişen ve dönüşen bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- \* Avrupa Otoyolu ve Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.
- \* Tek mülkiyete sahiptir.
- \* Parsel büyüklük olarak nitelikli proje geliştirmeye uygundur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Kesintileri yapılmamış brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.
- \* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Parsel üzerinde hali hazırda ekonomik işlevini yitirmiş, gelir getirmeyen, boş yapılar mevcuttur.

## **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

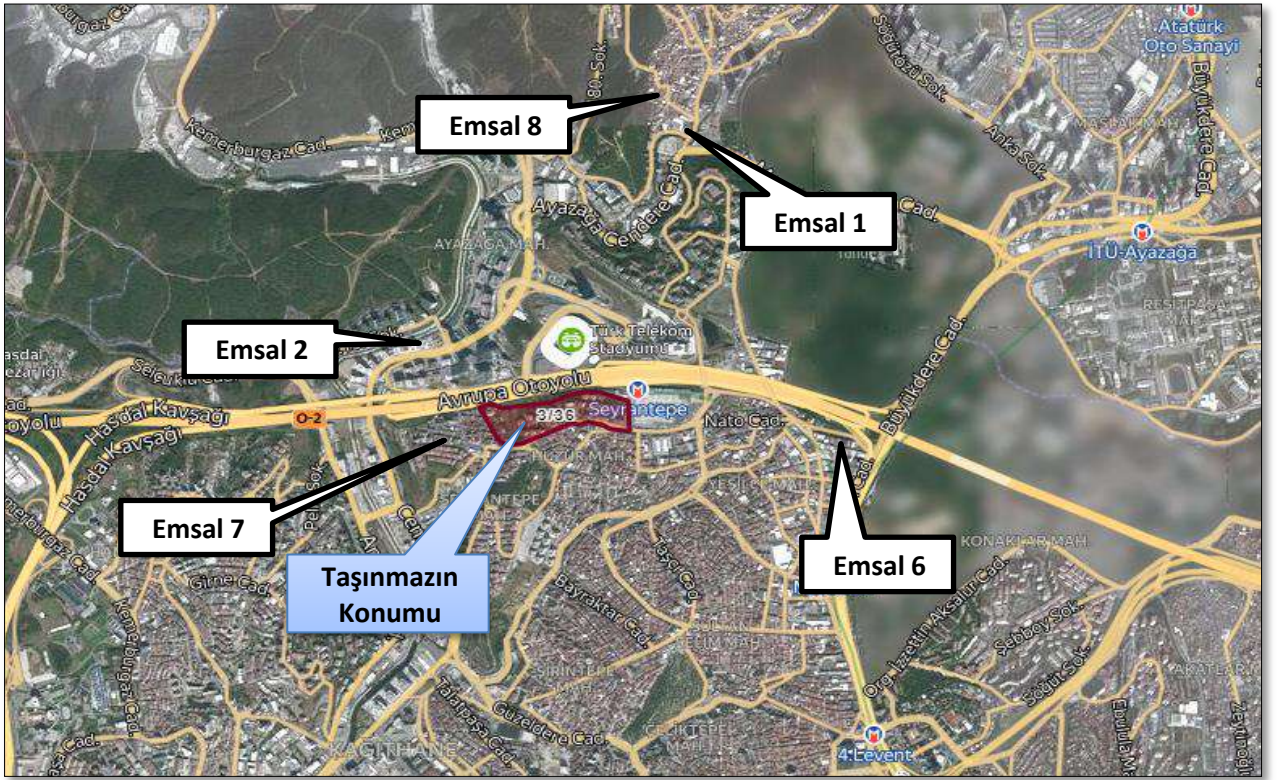
İstanbul ili Sarıyer ilçesinde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Taşınmazın mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(konut, dükkan) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri



#### 1 COMMERCIAL/REAL ESTATE

Tel 0 212 281 43 39

Taşınmaz ile aynı bölgede cadde üzeri konumlu 2140 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu belirtilen arsa, emsal:1.20, ticaret alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	2140 .-M <sup>2</sup>	33.000.000 .-TL	15.421 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



## 2 FOCUS BORSA GAYRİMENKUL

Tel 0 543 472 83 41

Taşınmaz ile aynı bölgede Vadiistanbul projesine yakın Cendere Caddesi üzeri konumlu 10100 m2 yüzölçümlü olduğu belirtilen arsa, KAKS:1.45, konut+ ticaret alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	10100 .-M <sup>2</sup>	75.000.000 .-TL	7.426 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

## 3 PARTNERS GAYRİMENKUL

Tel 0542 233 43 66

Kağıthane'de Cendere Caddesi'ne cepheli Bauhaus ve Nef Projelerinin yakınında olduğu beyan edilen, 5 parselden oluşan toplam 6.345 m2 arsa Emsal=2.00, ticaret imarlı olarak belirtilmiştir. Emsal için 108.000.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	6345 .-M <sup>2</sup>	108.000.000 .-TL	17.021 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

## 4 GARAGE REAL ESTATE

Tel 0532 610 49 59

Kağıthane'de merkezi konumda olduğu beyan edilen Emsal=1.50, ticaret imarlı olarak pazarlanan arsa 3.080 m2'dir. Taşınmaz için 29.500.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	3080 .-M <sup>2</sup>	29.500.000 .-TL	9.578 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

## 5 FORESTA REAL ESTATE

Tel 0532 470 10 03

Kağıthane'de merkezi konumda olduğu beyan edilen (12780 parsel) Emsal=2.00, ticaret+konut imarlı olarak pazarlanan arsa 3.318, m2'dir. Taşınmaz için 82.000.000.-TL istenilmektedir. Parsel için ~21.397 m2 inşaat alanına sahip ruhsatlarının hazır olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	3318 .-M <sup>2</sup>	82.000.000 .-TL	24.714 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

## 6 TBS İSTANBUL

Tel 0 532 365 51 70

Taşınmazın yakınında cadde üzeri konumlu 120 m2 yüzölçümlü olduğu belirtilen arsa, blok nizam, H: 5 katlı ticaret alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	1.600.000 .-TL	13.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 7 SAHİBİNDEN

Tel 0 532 577 90 49

Taşınmaz ile aynı bölgede sokak üzeri konumlu 118 m2 yüzölçümlü olduğu belirtilen arsa, blok nizam, H: 4 katlı konut alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	118 .-M <sup>2</sup>	850.000 .-TL	7.203 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 8 SAHİBİNDEN

Tel 0 532 525 51 16

Taşınmaz ile aynı bölgede sokak üzeri konumlu 99 m2 yüzölçümlü olduğu belirtilen arsa, KAKS:1.50, TAKS:0.40, H: serbest, konut yerleşme alanında kalmaktadır.

<b>SATILIK</b>	99 .-M <sup>2</sup>	975.000 .-TL	9.848 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

## 9 MEDYADAN

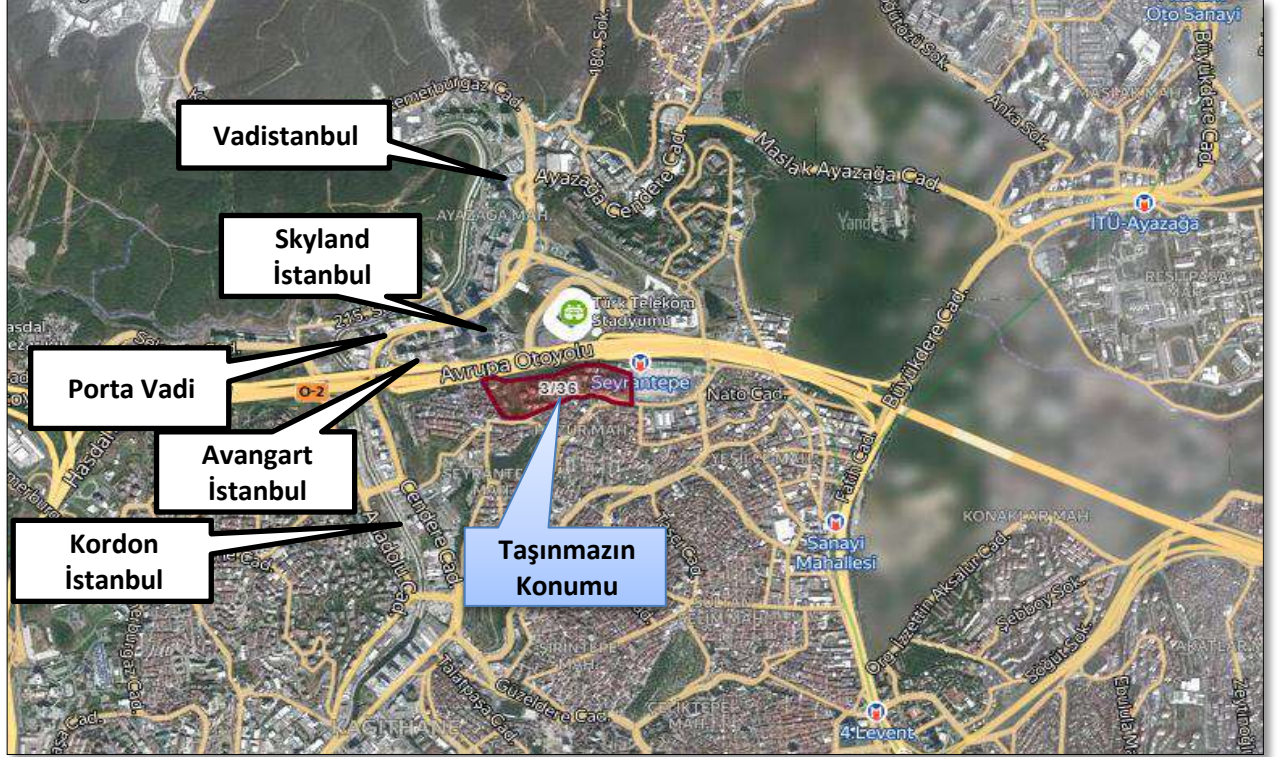
İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 1 Ada 51 parsel, 2 Cilt, 125 Sahifede kayıtlı 12.578,00 metrekare alanlı tarla nitelikli taşınmazın ihale tarihi 04.03.2019 'dur. Satışa ilişkin dosyada mevcut Bilirkişi Raporunda taşınmazın değeri 165.380.000,00 TL.'dir. 3.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve çevresi nazım imar planında kısmen "sağlık tesisleri alanı" lejantında ve kısmen "yüksek yoğunlukta konut alanı" lejantında kalmakta iken Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi 1-2 Pafta 1 Ada 51 Parselde sağlık tesisi alanı olarak tahsis edilen kısmına ilişkin 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali talebiyle açılan davada İstanbul 7.İdare Mahkemesi'nin 2013/2163E. 2015/485K. Sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak, 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Maslak ve çevresi nazım imar planını tadil eden 14.06.2014 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile Maslak ve Çevresi 1/5000 ölçekli nazım imar planına yapılan itirazlara yönelik, 1 Ada 51 Nolu parsel kısmen sağlık tesis alanı, kısmen konut alanı ve kısmen yönetim merkezi olarak yeniden düzenlenmiştir.

Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mah. 1 Ada 51 No.lu parsel, 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planını tadil eden 14.06.2014 onay tarihli 1 /5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve bu planın alt ölçeği olan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve çevresi uygulama imar planında; kısmen "yönetim merkezi" alanı (hmax: 6,50)" lejantında, kısmen "sağlık tesis alanı" lejantında, kısmen "konut alanları(E:2.00,Taks:0.30,hmax:30.50 yapılanma şartlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.)" lejantında ve kısmen "3. Ve 4.derece kent içi yollar" ve " 5.derece kent içi yollar lejantında kalmaktadır" olarak belirtilmiştir. İhale sonucuna ilişkin veriye ulaşılamamıştır.

<b>MUHAMMEN BEDEL</b>	12578 .-M <sup>2</sup>	165.380.000 .-TL	13.148 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------------	------------------------	------------------	----------------------------

## 10 MEDYADAN

Avangart Projesi için; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Gül İnşaat Proje A.Ş. Arasında Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi yapılmış olup, Arsa Satış Karşılığı Şirket Gelir Payı Oranı %49'dur.



### Konut Emsalleri

#### \* VADİSTANBUL



Toplamda 424 bin metrekarelik arsada geliştirilen Vadistanbul, 3 farklı etaptan oluşmaktadır. Projede 1.900 konut, 103 bin metrekarelik alışveriş merkezi ve 760 metre uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan 22 bin metrekarelik cadde mağazaları, restoranlar, 300 bin metrekare ofis alanı ile 25.500 metrekare toplam alana sahip 5 yıldızlı otel bulunmaktadır. 2017 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Ralty World Gayrimenkul 0 532 782 02 72	2+1 2. kat	160m <sup>2</sup>	2.690.000 TL	16.813 TL/m <sup>2</sup>
Story Real Estate Maslak Vadistanbul Skyland 0 533 738 23 36	1+1 12. kat	80m <sup>2</sup>	1.290.000 TL	16.125 TL/m <sup>2</sup>
Vogue Gayrimenkul Maslak Vadistanbul Skyland 0 532 656 86 65	5+1 5. kat	265m <sup>2</sup>	6.250.000 TL	23.585 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				20.257,43 TL/m <sup>2</sup>

#### \* AVANGART İSTANBUL



Proje 11 adet blok, 935 adet daireden ve 18 adet ticari alandan oluşmaktadır. 36.750m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan Avangart İstanbul projesi 207.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Easy&Saygın Gayrimenkul 0 534 325 04 35	1+0 6. kat	45m <sup>2</sup>	725.000 TL	16.111 TL/m <sup>2</sup>
Tabya Gayrimenkul 0 212 280 47 46	2+1 14. kat	101m <sup>2</sup>	1.300.000 TL	12.871 TL/m <sup>2</sup>
Tabya Gayrimenkul 0 212 280 47 46	3+1 7. kat	130m <sup>2</sup>	1.750.000 TL	13.462 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				13.677,54 TL/m <sup>2</sup>

\* **PORTA VADI**



Porta Vadi, Cendere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Projede 76 adet konut, 166 adet ofis ve 20 adet ticari ünite bulunmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
KA44 Gayrimenkul 0 538 976 49 19	1+1 2. kat	100m <sup>2</sup>	1.280.000 TL	12.800 TL/m <sup>2</sup>
Erkan Group Real Estate 0 532 500 86 48	2+1 6. kat	145m <sup>2</sup>	1.750.000 TL	12.069 TL/m <sup>2</sup>
Arte Yatırım Danışmanlık 0 532 784 55 51	1+1 4. kat	95m <sup>2</sup>	1.200.000 TL	12.632 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>12.441,18 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **KORDON İSTANBUL**



Projede 559 adet konut ve 55 adet ticari ünite yer almaktadır. 1+0 daireler 41 m<sup>2</sup>- 43 m<sup>2</sup>, 1+1 daireler 64m<sup>2</sup>- 84m<sup>2</sup>, 2+1 daireler 110m<sup>2</sup> ila 139 m<sup>2</sup>, 3+1 daireler 167m<sup>2</sup>- 170 m<sup>2</sup>, 3,5+1 daireler 175m<sup>2</sup>- 180m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip. En küçük dükkanın 50 m<sup>2</sup> olduğu projede ticari ünitelerin alanları 250 m<sup>2</sup> nin üzerine çıkmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
SAHİBİNDEN 0 532 231 64 69	1+1 4. kat	66m <sup>2</sup>	1.625.000 TL	24.621 TL/m <sup>2</sup>
Prestige Property Real Estate 0 535 923 05 32	1+1 8. kat	85m <sup>2</sup>	1.865.000 TL	21.941 TL/m <sup>2</sup>
Tam Nokta Kağıthane Bölge Temsilciliği 0 212 373 13 00	3+1 7. kat	158m <sup>2</sup>	4.000.000 TL	25.316 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>24.239,48 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **SEBA FLATS**



Seba Flats Cendere projesi iki blokta 202 daireden oluşmaktadır. Bloklar 13 katlıdır. Her blokta 101 daire bulunmaktadır. Seba Flats Cendere'de 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer almaktadır. Dairelerin alanları 75m<sup>2</sup> - 270 m<sup>2</sup> arasında değişiyor.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Beryap Emlak 0 212 264 48 49	1+1 3. kat	83m <sup>2</sup>	1.400.000 TL	16.867 TL/m <sup>2</sup>
Kristal MBA 0 533 661 23 90	2+1 8. kat	113m <sup>2</sup>	1.940.000 TL	17.168 TL/m <sup>2</sup>
Vogue Gayrimenkul Maslak Vadistanbul Skyland 0 532 656 86 65	2+1 1. kat	129m <sup>2</sup>	2.075.000 TL	16.085 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>16.661,54 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **SKYLAND İSTANBUL**



38 katlı rezidans bloğunda City Suites, City Apartmenst ve Sky Suites adı verilen daire tipleri bulunmaktadır. 987 adet konut, 518 adet ofis ve 40 bin metrekarelik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Skyland İstanbul All in One Invest 0 534 893 23 15	1+1 9. kat	98m <sup>2</sup>	1.550.000 TL	15.816 TL/m <sup>2</sup>
MANSİONtr 0 212 319 77 50	2+1 12. kat	116m <sup>2</sup>	2.000.000 TL	17.241 TL/m <sup>2</sup>
Vogue Gayrimenkul Maslak Vadistanbul Skyland 0 532 656 86 65	2+1 9. kat	100m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	15.000 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>16.082,80 TL/m<sup>2</sup></b>

### Ofis Emsalleri

#### \* VADİSTANBUL



Toplamda 424 bin metrekarelik arsada geliştirilen Vadistanbul, 3 farklı etaptan oluşmaktadır. Projede 1.900 konut, 103 bin metrekarelik alışveriş merkezi ve 760 metre uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan 22 bin metrekarelik cadde mağazaları, restoranlar, 300 bin metrekare ofis alanı ile 25.500 metrekare toplam alana sahip 5 yıldızlı otel bulunmaktadır. 2017 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Royal White Property 0 212 963 39 55	1+0 11. kat	100m <sup>2</sup>	2.250.000 TL	22.500 TL/m <sup>2</sup>
Route Vadistanbul 0 212 642 44 44	1+0 5. kat	125m <sup>2</sup>	2.420.000 TL	19.360 TL/m <sup>2</sup>
RAC Property Maslak 0 532 247 93 97	1+0 5. kat	107m <sup>2</sup>	2.100.000 TL	19.626 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				20.391,57 TL/m <sup>2</sup>

#### \* PORTA VADI



Porta Vadi, Cendere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Projede 76 adet konut, 166 adet ofis ve 20 adet ticari ünite bulunmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
KA44 Gayrimenkul 0 538 976 49 19	1+0 6. kat	57m <sup>2</sup>	870.000 TL	15.263 TL/m <sup>2</sup>
REMAX invest Sarıyer Kağıthane Bölge Ofisi 0 212 700 04 44	1+0 10. kat	76m <sup>2</sup>	1.200.000 TL	15.789 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				15.563,91 TL/m <sup>2</sup>

\* **SKYLAND İSTANBUL**



38 katlı rezidans bloğunda City Suites, City Apartmenst ve Sky Suites adı verilen daire tipleri bulunmaktadır. 987 adet konut, 518 adet ofis ve 40 bin metrekarelik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Royal 0 212 285 20 70	2+1 19. kat	88m <sup>2</sup>	1.245.000 TL	14.148 TL/m <sup>2</sup>
DKB Gayrimenkul 0 533 728 03 76	1+0 32. kat	90m <sup>2</sup>	1.350.000 TL	15.000 TL/m <sup>2</sup>
Vogue Gayrimenkul Maslak Vadistanbul Skyland 0 532 656 86 65	3+1 9. kat	175m <sup>2</sup>	2.450.000 TL	14.000 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				14.291,78 TL/m <sup>2</sup>

**Dükkan Emsalleri**

**1 KA44 Gayrimenul**

Tel 0 538 976 49 19

Porta Vadi projesinde, 173 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, giriş katta konumlu cadde cepheli dükkan için 4.150.000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	173 .-M <sup>2</sup>	4.150.000 .-TL	23.988 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**2 Proje Gayrimenul**

Tel 0 212 801 33 47

Porta Vadi projesinde, 1350 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, giriş katta konumlu cadde cepheli dükkan için 41.000.0000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	1350 .-M <sup>2</sup>	41.000.000 .-TL	30.370 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



### 3 Vogue Gayrimenkul Maslak Vadistanbul Skyland

Tel 0 532 656 86 65

Vadiistanbul projesinde, 324 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, giriş katta konumlu cadde cepheli dükkan için 10.000.0000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	324 .-M <sup>2</sup>	10.000.000 .-TL	30.864 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

### 4 Story Real Estate Maslak Vadistanbul Skyland

Tel 0 533 310 58 53

Porta Vadi projesinde, 1051 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, giriş katta konumlu cadde cepheli dükkan için 25.000.0000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	1051 .-M <sup>2</sup>	25.000.000 .-TL	23.787 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

### 5 Property Brothers Ulus

Tel 0 212 257 50 63

Taşınmaz ile aynı bölgede, Ayazağa Caddesi üzerinde yeni binada, 330 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan zemin katta konumlu dükkan için 13.000.0000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	330 .-M <sup>2</sup>	13.000.000 .-TL	39.394 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

### 6 Easy&Saygın Gayrimenkul

Tel 0 553 608 14 76

Taşınmaz ile aynı bölgede, Maslak 1453 sitesinde 80 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan zemin katta konumlu dükkan için 1.850.0000 TL satış bedeli istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	1.850.000 .-TL	23.125 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve 3 ada 36 parsel içinde imar şartları, konumu, karşılaştırılarak m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin geniş bir skalada değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Bölgedeki konut-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m<sup>2</sup> değeri 12.000-.20.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 12.500 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m<sup>2</sup> değeri 15.000-30.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 17.000 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 bulunmaktadır.

		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 - 5
SATIŞ FİYATI		33.000.000	75.000.000	108.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100.036,00 m <sup>2</sup>	2.140	10.100	6.345
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		15.421	7.426	17.021
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -38%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00 (mevzi imar)	E=1.20	E=1.45	E=2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut+Ticaret (mevzi imar)	TİCARET	KONUT+ TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 10%	BENZER 0%	ORTA İYİ 10%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	BRÜT PARSEL	ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%	ÇOK İYİ -30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-70%	-73%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.049	5.397	2.228	4.521

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
3	36	100.036,00	4.049	405.045.764,00	405.000.000,00
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-.TL)				405.045.764,00	
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				405.000.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		4.150.000	41.000.000	10.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100	173 23.988	1.350 30.370	324 30.864
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT	Zemin			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-15%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-42%	-35%	-44%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>17.000</b>	<b>13.913</b>	<b>19.741</b>	<b>17.346</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VADİSTANBUL	AVANGART İSTANBUL	PORTA VADİ
SATIŞ FİYATI		2.690.000	1.300.000	1.280.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	160	101	100
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		16.813	12.871	12.800
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-8%	-8%	-8%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-6%	-16%	-16%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>12.500</b>	<b>15.888</b>	<b>10.861</b>	<b>10.752</b>

## 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)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin brtü parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı na tablosunda %16,50 olarak kabul edilmiştir

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu 3 ada 36 parsel 100.036,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsanın konut imarlı arsa alanı 50.053 m<sup>2</sup>, ticaret imarlı arsa 2.630 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. Konut imarlı arsa için Emsal=2.00, ticaret imarlı arsa için Emsal=1.50'dir. Bu doğrultuda emsal inşaat ilanları hesaplanmıştır.

Emsal harici tutulacak alanların emsal inşaat alanına ilave olarak %25 inşaat alanı eklenerek satılabilir inşaat alanı hesaplanmıştır.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Mahalle	Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Tapu Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emsal	Konut Fonksiyonlu Alan (m <sup>2</sup> )	Ticaret Fonksiyonlu Alan (m <sup>2</sup> )
M.AYAZAĞA	3	36	Konut+ Ticaret	100.036,00	Ticaret - 1,50 Konut - 2,0	50.053,00	2.630,00
Toplam				100.036,00			

İLAVE ORAN

25,00%

İLAVE ORAN

50,00%

Konut Emsal İnşaat Alanı	Ticaret Emsal İnşaat Alanı	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%25)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı	Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı
100.106,00	3.945,00	104.051,00	26.012,75	130.063,75	195.095,63	125.132,50	4.931,25
100.106,00	3.945,00	104.051,00	26.012,75	130.063,75	195.095,63	125.132,50	4.931,25

### **KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:**

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 16,50 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 12.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 17.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### **6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri**

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %16,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.970.716.509.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 1.387.964.062.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %35 ila %45 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 40 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### **■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)</b>	<b>1.970.716.509</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)</b>	<b>1.387.062.575</b>



Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.387.062.575 .-TL
--	--------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	1.387.062.575	.-TL
Hasılat Payı Oranı	40%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	554.825.030	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	471.601.276	.-TL
Toplam Arsa Alanı	100.036,00	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	4.714,32	.- TL/m2

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (.-TL)	405.000.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (.-TL)	471.601.275,52

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

#### **6.5.3 - 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 direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %40 olarak alınmıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmaz arsa olarak değerlendirilmiş olup, üzerinde bulunan yapılar eski malikin tasarrufunda olup, müşterinin tasarrufunda olmayan yapılardır. Tarafımıza ibraz edilen İller Bankası A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole göre parsel üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. proje geliştirecek olup bu nedenle yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu protokole istinaden taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

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

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunmamaktadır.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

#### **6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz bu kapsamda değildir.

**6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**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 yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. İller Bankası A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan ve tarafımıza ibraz edilen protokole göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar kaldırılarak devredilecek olup, bu kapsamda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılardan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir elde etmediği beyan edilmiş olup, yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış durumda olmaları, ilgili protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parsel üzerinde proje geliştirecek olması durumu da dikkate alınarak yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Söz konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayıp; gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi durumu da dikkate alınarak taşınmazlar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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;

23.11.2020 tarihli toplam değeri için ;

**405.000.000 .-TL**

**(Dört Yüz Beş Milyon Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**477.900.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

1 ADET PARSELİN DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) (%18)
<b>405.000.000</b>	<b>477.900.000</b>

### Değerleme Uzmanı



**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 404674

### 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.

\* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

\* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.