



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

SARIYER/İSTANBUL  
(2 ADET ARSA)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-ÖZEL-0175/7**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	13
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	14
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	14-15
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	15
<b>4 - PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>15</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	15-16-17
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>17</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	17
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	17-18
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	18
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	18
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	18
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	18-19
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	19
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	19
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	19
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	20

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	20-21
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	21
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>21</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	21
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6-4 Değerleme 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	22
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>22</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>23</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	23
8-2 Fotoğraflar	24-25
8-3 Belgeler	26-...-29
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	30
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	31
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	32
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	33
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	34
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	35

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0175/7 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

28.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 18.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Ortaköy Mah. Muallim Naci Caddesi No:69 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, 384, Ada, 11 ve 13 Parseller üzerinde kayıtlı "Kargir İki Evli Arsa ve Arsa" vasıflarındaki Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi konumlu gayrimenkullerin satış piyasa değerlerinin belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN  
SUNULMASI**

**3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

**İstanbul İli Genel Veriler**



(İstanbul İl Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kismetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o



günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

### **Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)**

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penepren ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneprenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penepren) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penepren geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepreni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penepren söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

### **İklim**

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvator'dan başlayıp sırasıyla ikişer kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul ( 41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal



(nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı ( en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

## **Bitki Örtüsü**

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uymuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazı'nın kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

## **Kültür**

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.



## **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

## **Ekonomi**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değer'in yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.



## **Sarıyer İlçesi;**

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan ve İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer kalan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur. İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır. Sarıyer 1930 yılına kadar Beyoğlu ilçesi ile Çatalca Vilayeti sınırlarına içerisindeydi. Cumhuriyet döneminde bugünkü Sarıyer sınırları içerisindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'ne, Kilyosise Çatalca Vilayeti'ne; Boğaz kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu ilçesine bağlıydı. 1930 yılında yapılan yönetsel düzenleme ile bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 27 mahalle ve Kumköy (Kilyos), Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Zekeriyaköy, Kısırkaya, Rumelifeneri ve Uskumruköy olmak üzere toplam 8 köyden oluşmaktadır. İlçe'nin mücavir ve yoğun yerleşik alan yüzölçümü toplamı 14,600 hektar'dır. En son 2007 yılında yapılan nüfus sayımına göre Sarıyer'in nüfusu 276,407'dir. Nüfusun yaklaşık yüzde 10'u (28,774) köylerde yaşamaktadır. Ancak, ilçenin nüfusu bugün 400.000'e yaklaşmıştır. Yıllık nüfus artış hızı İstanbul ortalamasının altındadır. Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Sahil sınırı Aşyan'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır. İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koılar daha çok dere ağızlarındadır. Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılaşmaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koılar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür. Mücavir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos(Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköy ve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır. Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Geçmiş yıllarda ilçede kibrit, kablo ve vinç fabrikaları ile İstinye'de tersane kurulmuştur. Ancak, fabrikalar başka bölgelere taşınmış, tersane ise kaldırılmıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır. İlçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını hizmet işkolu oluşturmaktadır. Kıyı boyunca hizmet veren başta balıkçı restoranları olmak üzere lokanta, bar gibi işyerleri büyük ilgi çekmektedir. Birçok holding merkezi, Türkiye'nin tek borsası İMKB, Türkiye Futbol Federasyonu ile ABD, Avusturya, Çin ve Irak başkonsoloslukları Sarıyer ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

## **Nüfus Ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.



## **Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

**SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI:** ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL - SARIYER  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : PINAR  
**KÖYÜ** : -  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : F22D11D3B- F22D11C4A  
**ADA NO** : 384  
**PARSEL NO** : 11-13  
**NİTELİĞİ** : KARGİR İKİ EVLİ ARSA - ARSA  
**ALANI** : 18.933,06 m<sup>2</sup> - 28,84 m<sup>2</sup>  
**YEVİMİYE NO** : 5649  
**CİLT NO** : 2  
**SAHİFE NO** : 193-195  
**TAPU TARİHİ** : 16.06.2005  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihi  Arsa

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

22.12.2015 tarihinde, saat 18:36 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan güncel takbis belgeleri alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 384 Ada, 11 parselin Tapu senedi üzerinde taşınmazın niteliği "Kargir İki Evli Tarla" şeklinde belirtilmiş olup, güncel Takbis belgesi üzerinde "Kargir İki Evli Arsa" olarak değiştiği görülmüştür. 384 Ada, 13 Parselin tapu kayıtlarında herhangi bir değişikliğe ve rastlanmamıştır.

#### 384 Ada, 11 Parsel:

**Beyan:** Bakanlar Kurulu 'nun 09/07/2007 Tarih,2007/12484 Nolu Kararı Gereğince Kamu Yararı Ve Ülke Güvenliği Açısından, Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler İle Yabancı Ülkelerde Kendi Ülkelerinin Kanunlarına Göre Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Taşınmaz Ve Sınırlı Aynı Hak edinemeyecekleri Alandır. (25/09/2007 Sayı:4467)

\*(İlgili beyan içeriğinden de anlaşılacağı üzere sadece kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyeceklerini belirtmektedir. Bu kişilerin dışındaki kişiler için taşınmaz üzerinde tasarruf sınırlaması bulunmamaktadır. Bu nedenle belirtilen kişi ve kurumlar dışında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

-Tapu Senedi Fotokopileri

-İmar Çapları Örneği



### **3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

### **3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Taşınmazlar "Kargir İki Evli Arsa ve Arsa" vasıflı olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiş, 384 ada, 11 parsel üzerinde yer alan yapılardan birinin yıkıldığı, bir diğerinin de kullanılamaz durumda olduğu belirlenmiştir. Taşınmazların Sarıyer Belediyesi İmar Arşivinde uygulama imar planı örneği incelenmiştir.

### **3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### İmar Durumu

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; taşınmazlar 29.07.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları sınırları içinde yer almaktadır ve rapor konusu taşınmazlar için aşağıdaki bilgiler edinilmiştir:

#### 384 ada, 11 nolu parsel:

Değerleme konusu taşınmaz uygulama imar planında "Özel Spor Alanı" içerisinde kalmaktadır. Ayrıca plan üzerinde "Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır" notu yer almaktadır. Plan Notu Spor Tesisleri Maddesine göre; a) Kentsel ve Bölgesel Açık Spor Alanları; Boğaziçi Alanı içinde yerleri, türleri ve ölçüleri özel proje düzenlemesi sonucunda belirlenecek spor tesisleri yapılacaktır. Bu projeler hazırlanmadan adı geçen özel proje alanları içinde uygulama yapılamaz. b) Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları; Bu alanlarda kapalı spor salonu, kapalı yüzme havuzu veya çok maksatlı salonların yapılması, bina ölçüleri ve yükseklikleri bakımından Boğaziçi Silueti' ni zedelemeyecek şekilde avan proje teklifleri Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın olumlu görüşü ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayı alınarak uygulama yapılacaktır.

#### 384 ada, 13 nolu parsel:

Değerleme konusu taşınmaz uygulama imar planında "Eğitim Tesisleri" Alanında kalmakta olup, komşu 10 parsel ile tevhit şartının bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.

#### Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Denetim ve Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır. Cins tashihi yapılmış olan 384 ada, 11 parsel üzerindeki bir yapının yıkıldığı, bir diğerinin de kullanılamaz durumda olduğu belirlenmiştir. Diğer parsel boş olup, mevcut durumları itibarıyla Yapı Denetime tabi bulunmamaktadır.

### 3-8 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-8-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 41.109174 – 29.025480**



**Koordinatları: 41.110303 – 29.025378**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, 384 ada, 11 ve 13 Parseller numaralı "Arsa" vasfında taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan İstanbul Çevre yolu ile Büyükdere Caddesi kesişim noktasından sağa Büyükdere Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde kuzeydoğu istikametinde ~1.9 km ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Maslak Bölgesi'nin en önemli nirengi noktası İTÜ Kampüsüdür. İş merkezi de bu kampüs çevresinde yapılaşmıştır. Taşınmazların hemen önünde BP Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır. Yine taşınmazların kuzey yönünde Özel Ayazağa İlköğretim Okulu ve Maslak Atlı Spor Kulübü,



Işık Lisesi, Işık Üniversitesi ve Noramin İş Merkezi yer almaktadır. 1453 Maslak İstanbul Projesi, İstinye Park ve Mashattan City Projeleri de yine parsellerin yakın çevresinde ve etkilenme bölgesinde yer almaktadır. Halihazırda imar haklarının kısıtlı olmasına karşın arsaların bölgede kalan son yapılaşmamış alanlardan biri olması nedeniyle taşınmazların değeri artmaktadır. Gelişim açısından İstanbul'un en dikkat çeken bölgesi olan Zincirlikuyu - Levent - Maslak hattı üzerinde konumlanan taşınmazlar TEM Otoyolu Sarıyer bağlantısına (Edirne yönü için) 1,5 km, TEM Otoyolu Levent bağlantısına (Ankara yönü için) 2,5 km., Zincirlikuyu'ya ise yaklaşık 4,2 km. mesafededir. Ulaşım olanakları incelendiğinde mevcut bağlantıların Büyükdere Caddesi ve İstinye Bayırı Caddesi ile kurulduğu görülmektedir. Parseller, Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumdadır. Hacıosman'a kadar tamamlanmış olan ve Sarıyer'e kadar devam etmesi planlanan Metro ulaşım hattının Maslak durağının taşınmazlara yakın konumda yer alması bölgedeki trafik sorununun çözümlenmesine önemli ölçüde yardımcı olmuştur.

Önemli Yerler	Mesafe(km)
Sarıyer Kaymakamlığı	5.5 km
Sarıyer Belediyesi	2.7 km
Atatürk Hava Alanı	29 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	7.8 km

### 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, 384 ada, 11 ve 13 parsellerde kayıtlı arsalar.

Değerleme konusu taşınmazlardan 384 ada, 11 parsel Büyükdere Caddesi ve İstinye Bayırı Caddesine cepheli olup, yüzölçümü 18.933,06 m<sup>2</sup>'dir. Büyükdere Caddesi'ne doğru azalan eğimli bir topografik yapıya sahiptirler. Çevreleri kısmen ihata duvarı üzeri demir parmaklık, kısmen demir direkli fens teli ile sınırlıdır. Parsel üzerinde çok sayıda yetişkin ağaç bulunmaktadır. Parsel üzerinde halihazırda daha önceden Alarko Şirketler grubu bünyesinde kullanılan, biri tamamen yıkılmış, diğeri atıl ve bakımsız durumdaki kullanılamaz durumda yığma yapı bulunmaktadır. Yine parselde Alarko Şirketler Grubu bünyesindeki taşınabilir inşaat konteynirleri bulunmaktadır. Bu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme konusu parselin üzerinde (yaklaşık 5.300 m<sup>2</sup>'lik kısmında) 4. Levent-Ayazağa Metro İnşaatı Şaft 4 Şantiyesi mevcuttur. Büyükşehir Belediyesi yetkilileri, metro inşaatı tamamlandıktan sonra shaftın kapatılarak şantiyenin kaldırılacağını ve parselin brüt alanında bir değişme olmayacağını ifade etmişlerdir. Değerlemeye konu 384 ada 13 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümü 28.84 m<sup>2</sup> olup, taşınmaz Büyükdere Caddesi cephelidir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde, konut ve ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmakta olup, bölgede yapılaşma orta yoğunluktadır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### EMSAL 1: SİNERJİ GAYRİMENKUL: 0533 463 78 65

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Turizm alanına isabet eden, 20.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emsal:1, Hmax: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 325.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal



taşınmaz; imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %70 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	20.000 m <sup>2</sup>	16.250,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	20.000 m <sup>2</sup>	14.625,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	20.000 m <sup>2</sup>	4.388,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2: VİP GAYRİMENKUL MASLAK(KAZIM AKBAŞ): 0530 346 28 16**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında turizm+ ticaret alanına isabet eden, 11.839 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emsal: 2,50 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 177.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %70 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	11.839 m <sup>2</sup>	14.951,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	11.839 m <sup>2</sup>	13.456,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	11.839 m <sup>2</sup>	4.037,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: TAHİR YENİDÜNYA: 0532 614 46 85**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut alanına isabet eden 450 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emsal: 1,50 yapılaşma koşullarına haiz arsa 1.350.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	3.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	2.700,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: İSMAİL HAKKI TURHAL: 0532 614 46 85**

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 5080 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret + Konut" alanına isabet eden, Emsal: 1,20 yapılaşma koşullarına haiz arsa 35.300.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum, imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	5080 m <sup>2</sup>	6.948,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5080 m <sup>2</sup>	4.169,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: OSMAN ÜNAL: 0532 257 6020**

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 650 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut" alanı içerisinde yer alan, Emsal: 1.50 yapılaşma koşullarına haiz boş arsa 2.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde % 10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	650 m <sup>2</sup>	3.077,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	650 m <sup>2</sup>	2.769,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: REMAX GAYRİMENKUL(ULVİ BEY): 0533 413 61 90**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Spring Güz Plazada konumlu 650 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 5.400.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	650 m <sup>2</sup>	8.308,00-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	----------------------------



**EMSAL 7: KAMER EMLAK: 0532 212 07 75**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Spine Tower içerisinde konumlu 142 m2 alanlı işyeri & plaza katı 2.700.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	142 m <sup>2</sup>	19.014,00-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 8: BENEVA DANIŞMANLIK (ÖMER BEY): 0506 682 64 82**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Maslak plazalar bölgesinde yer alan 9 katlı 7000 m2 kullanım alanlı iş merkezinin tamamı 130.000.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	7000 m <sup>2</sup>	18.571,00-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	---------------------	-----------------------------

**EMSAL 9: CAN ŞENOL: 0506 727 45 15**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Maslak plazalar bölgesinde yer alan 4+1, 255 m2 kullanım alanlı rezidance 2.600.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	255 m <sup>2</sup>	10.196,00-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 10: MURAT KARADENİZ: 0532 394 88 04**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Maslak Mashattan'da konumlu 1+1, 85 m2 kullanım alanlı rezidance 750.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	85 m <sup>2</sup>	8.823,00-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------	----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş arsa, konut ve ofis/işyeri emsalleri elde edilmiştir.

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Merkezi konumda bulunmaları
- Parsellerin, bulunduğu bölgede nadir boş arsalardan olması
- 384 ada, 11 Parsel yüz ölçümünün prestijli projeler için uygun olması
- Ana ulaşım akslarına cepheli ve yakın olması
- Alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması

**Olumsuz Etkenler:**

- 384 ada, 13 parselin tevhit şartının bulunması
- İmar durumlarının kısıtlı olması
- 384 ada, 13 parselin yüzölçümünün çok küçük olması

**5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,

- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu her iki parselin alanı, imar durumları göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "Özel Spor Alanları Tesisi" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

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

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden



inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme konusu parsel ticaret imarlı olması itibarıyla proje geliştirme yöntemi aşağıda belirtilmiştir. Bölgede yakın zamanda satılmış ve pazarda bulunan ticari yapılar ve ofis emsallerine emsal değerlendirme tablosunda yer verilmiştir.

#### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve parsellerin boş olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Geliştirme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### **5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller uygulama imar planında farklı lejantlara ve yapılaşma koşullarına haiz olup, bu hususlar ve değerlerine etki eden diğer tüm olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma sonrası şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Parsellerin konum, çevre özellikleri, alanları, imar durumları, fiziki ve geometrik özellikleri göz önünde bulundurularak KDV hariç arsa birim satış değerleri 3.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

#### **KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERLERİ:**

384 Ada 11 Parsel: 18.933,06m<sup>2</sup> x 3.000 TL/m<sup>2</sup>=56.799.180,-TL

384 Ada 13 Parsel: 28.84 m<sup>2</sup> x 3.000 TL/m<sup>2</sup>=86.520 TL

**TOPLAM = 56.885.700, TL ≈ 56.886.000,-TL**

### 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu mülkler; nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 384 ada, 11 parsel üzerinde yer alan yapının atıl vaziyette olması ve bu sebeple değerlemede dikkate alınmaması sebebiyle maliyet oluşumları yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflıdır. Uygulama imar planında Özel Spor Alanında yer alan parselde güncel imar planına uygun, teknik ve ekonomik açıdan mümkün ve bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına hitap eden yapı inşa edilmesi öngörülmüştür. Parselin imar lejantı göz önünde bulundurulduğunda projenin gerçekleştirilmesi sonucu oluşacak ünitelerden elde edilecek gelirin, günümüz piyasa koşullarındaki konut/ticari ünitelerin satış bedellerinden elde edilecek toplam ciro ile eşdeğer olabileceği kanaatine varılmış. Toplam cirodan proje maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Parseller üzerinde halihazırda geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda, özel spor tesis alanında yer alan 384 ada 11 parsel için mevcut imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı; bölgedeki yaygın yapılaşma koşulu olan TAKS:0.15 KAKS: 0.75 Hmax: 5 kat yapılaşma durumu verileri referans alınarak hesaplanmıştır. Eğitim Tesis Alanı imarlı 384 ada 13 parsel için ise çok küçük alanlı (28,84 m<sup>2</sup>) olması ve tevhid şartı bulunması sebebiyle bu yöntem uygulanmamış, 384 ada 11 nolu parsel için bulunan birim m<sup>2</sup> değeri Eğitim Tesis Alanı imarlı olan 384 ada 13 nolu bu parsel için yorumlanarak parselin birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer özelliklerdeki iş yerlerinin 10.000-20.000,-TL/m<sup>2</sup>; ofislerin de 8.000-10.000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kat Karşılığı		45%	Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri		
Arsa Alanı	18933.06	Ortak Alanlar(2839.96 m2)	750.00 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0.15	Satılabilir Ünite Alanı(14199.80m2)	1.250.00 TL	ZEMİN	2271.97	1	12.250.00 TL
KAKS	0.75		Proje Maliyeti	NORMAL	11359.84	1	9.250.00 TL
Yapı İnşaat Alanı	17039.76		19,879,720.00 TL		<b>TOPLAM</b>		
					132,910,152.50 YTL		
Toplam ciro			132,910,152.50 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri			59,809,568.63 TL				
Proje Süresi			24 Ay				
Proje Riski		7%	4,186,669.80 TL				
Finansman Maliyeti		7%	4,186,669.80 TL				
Arsa Değeri			51,436,229.02 TL				
Arsa M2 birim Fiyatı			2,716.74 TL				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhit maliyet			19,879,720.00 TL				
Müteahhit Geliri			73,100,583.88 TL				
Kar /Zarar			53,220,863.88 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli			71,315,949.02 TL				
Müteahhit karı			61,594,203.48 TL				
Karlılık Oranı			0.8637				



Kullanılan bu yöntem 384 ada, 11 parselin arsa birim satış değeri 2.717-TL/m<sup>2</sup>+KDV olarak hesaplanmıştır.

**KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER= 51.527.644, TL ≈ 51.528.000,-TL**

384 Ada 11 Parsel Arsa Değeri:

18.933,06 m<sup>2</sup> x 2.717-TL/m<sup>2</sup>= 51.441.124,-TL

384 Ada 13 Parsel Arsa Değeri(\*)

384 Ada 13 Parsel: 28.84 m<sup>2</sup> x 3.000 TL/m<sup>2</sup>=86.520 TL

\*Eğitim Tesis Alanı imarlı 384 ada 13 parselin çok küçük alanlı (28,84 m<sup>2</sup>) olması ve tevhid şartı bulunması sebebiyle proje geliştirme uygulanamamıştır. 384 ada 13 parsel, Eğitim Tesis Alanı imarlıdır. Bu alanla ilgili olarak Sarıyer Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağına, zaman içinde belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parselin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsel ile ilgili nakit akışı tablosu düzenlenmemiştir. Bu parselin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (Emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanın değeri takdir edilirken bölgedeki ticari arsa değerleri irdelenmiştir. Parselin ticari imarlı parsellerden daha az bir değere sahip olacağı kabulünden yola çıkılarak birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

### **5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### **5-3-2-8 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 kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır. Parseller için ~2.859,-TL/m<sup>2</sup>+KDV birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	<b>56.886.000,-TL</b>
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	<b>51.528.000,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	<b>54.207.000,-TL</b>

### 6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

### 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 384 ada, 13 parsel boş durumdadır. 384 ada, 11 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bir adet atıl yapı bulunmakta olup, yapının kullanılamayacak durumda olması sebebiyle her iki parsel de arsa olarak değerlendirilmiştir. Üzerlerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

### 6.4 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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, 384 ada, 11 ve 13 parsellerde "Arsa" vasfıyla kayıtlı taşınmazların nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yüzölçümleri, imar durumları, yapılaşma koşulları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Haric Toplam Satış Değerinin; 54.207.000,-TL**  
**(ELLİDÖRTMİLYONİKİYÜZYEDİBİNTÜRK LİRASI)**

**KDV Dahil Toplam Satış Değerinin; 63.964.260,-TL**  
**(ALTMİŞÜÇMİLYONDOKUZYÜZALTMİŞDÖRTBİNİKİYÜZALTMİŞTÜRK LİRASI)**  
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi: Büyükdere Cad. No: 7-8 Kat: 7-8 No: 329-809 - Sarıyer / İKİSİTİ Tic. Sic. No: 274912 / Şişli / İstanbul / Türkiye Tel: +90 (212) 248 33 01 - Fax: +90 (212) 248 33 02 E-posta: info@artibir.com.tr Web: www.artibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557</small>