

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ KİLYOS
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	KRF-1410002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	KİLYOS MAHALLESİ TATLISU CADDESİ 254DZIC PAFTA 933 ADA 3 PARSEL SARIYER / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya) - Plan notları
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Tapu Fotokopisi

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsanın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Esentepe – Şişli / 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 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Eren KURT ve A. Özgün HERGÜL değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 5.110.000-TL'dir. (KDV hariç)

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

933 ADA 3 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SARIYER
Bucağı	:
Mahallesi	: KİLYOS
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 245DZ1C
Ada No	: 933
Parsel No	: 3
Alanı	: 8.841 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 3136
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 661
Tapu Tarihi	: 24.04.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.11.2014 tarihinde, Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yazılı olarak alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazın mülkiyeti tüzel kişiliklerin unvan değişikliğinden dolayı 24.04.2012 tarih ve 3136 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir. Bunun haricinde son üç yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

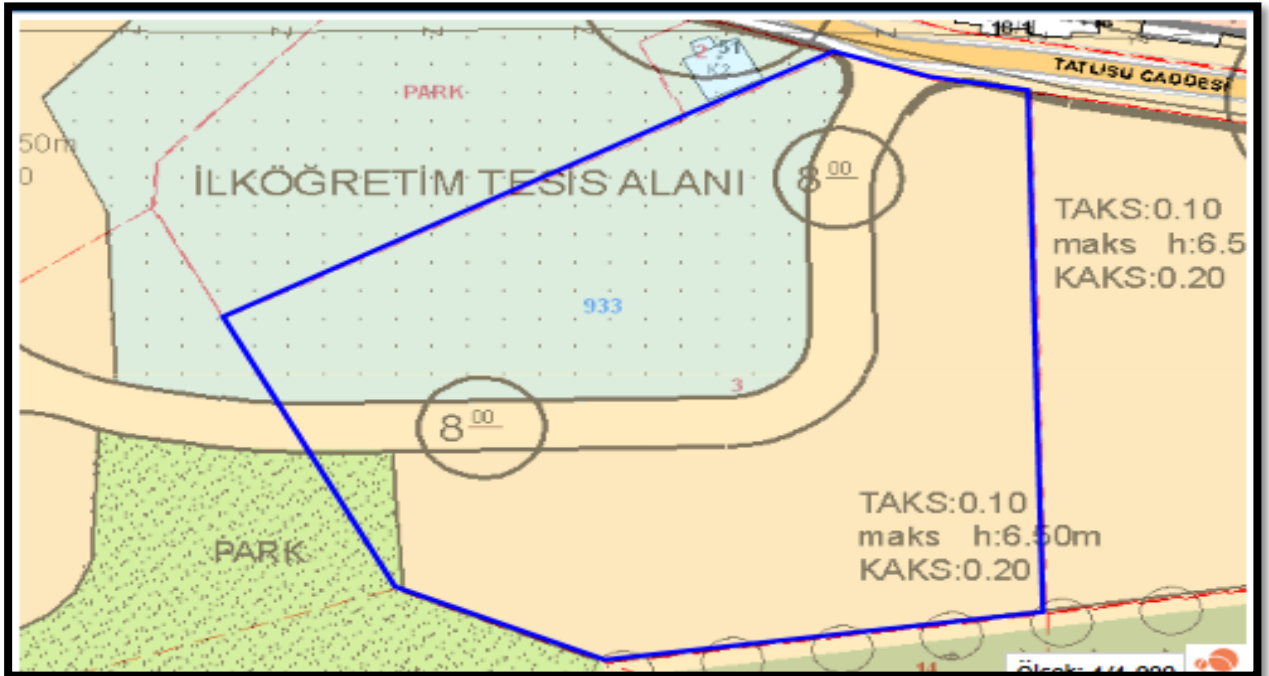
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alına ekteki yazılı imar durum belgesine istinaden taşınmaz 11.04.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kilyos ve Demirciköy Yerleşim Alanları ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Kısmen İlköğretim Tesisleri lejantlı alanda, kısmen Yol lejantlı alanda, kısmen Park lejantlı alanda, kısmen de TAKS=0.10, Kaks:0.20, H=6.50m. olan 'Düşük Yoğunluklu Konut Alanı'nda kalmaktadır.

**Değerleme konusu parselin net uygulama alanı 4.520 m² dir.

**Brüt parsel alanı 8.841 m² olup parselin diğer kısmı ilköğretim tesis alanı, yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Yazılı imar durumu ekte sunulmaktadır. Kamusal alanların kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamayacağı bilgisi tarafımıza verilmiştir.



Taşınmaza ait plan notları ekte sunulmuştur. **Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;** Sarıyer Belediyesi'nde ilgili birimlerden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parselin imar durumu ile ilgili olarak herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Mahallesi' nde bulunan 933 ada 3 parsel numaralı arsa nitelikli 8.841 m2 yüzölçümlü ana gayrimenkuldür. Taşınmaz tam hisseli mülkiyete sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

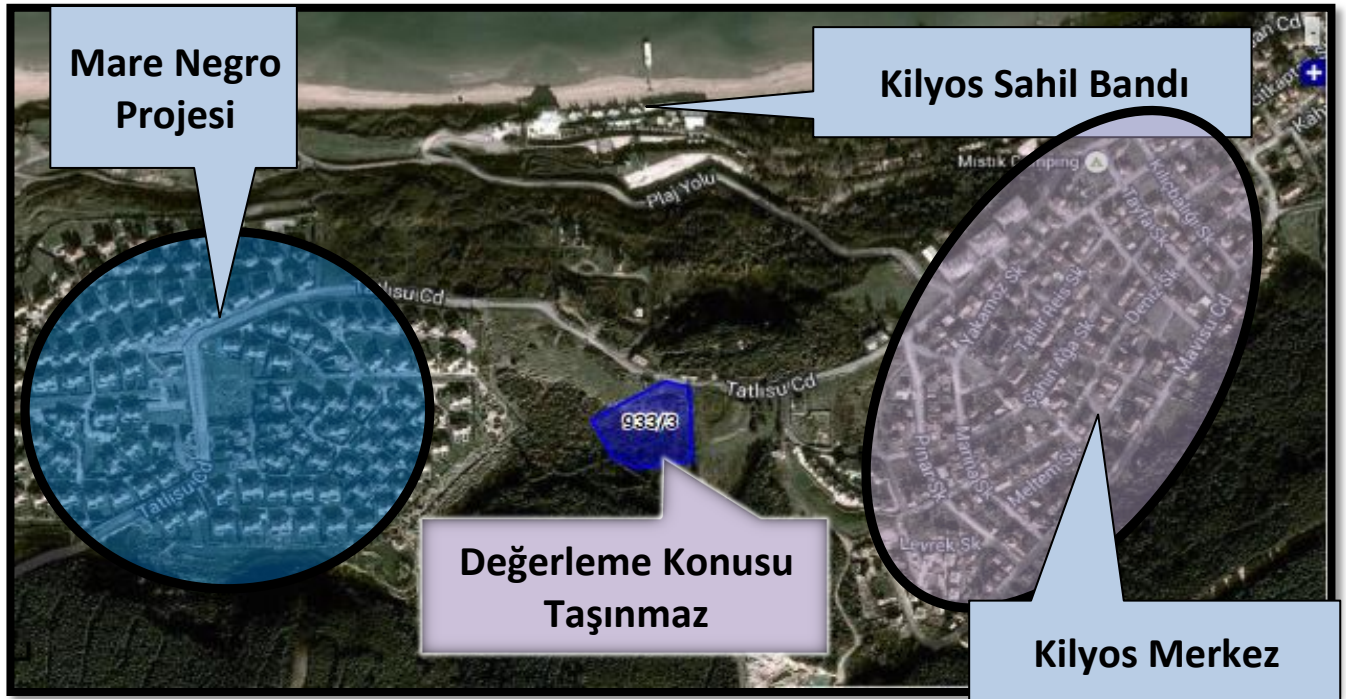
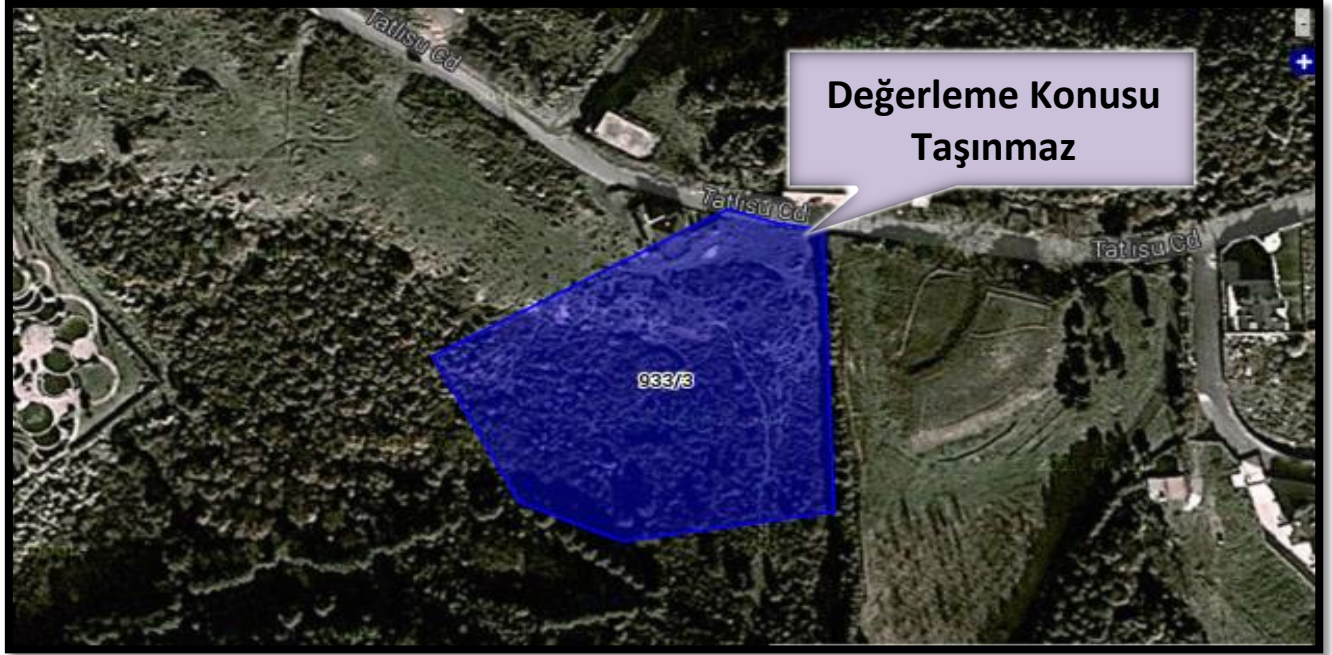
Değerleme konusu taşınmaz; Kilyos yerleşim alanına çok yakın bir konumda yer almaktadır. Denize oldukça yakın bir konumdadır. Yakın çevresi orta yoğunluklu konut yerleşim birimlerinden ve orman arazilerinden oluşmaktadır. Yakın çevrede Mare Negro ve Uskumruköy Arı Sitesi gibi villa yerleşim birimleri yer almaktadır. Villa sitelerinin üst gelir grubunu diğer konut birimlerinin ise orta ve orta üst gelir gruplarını barındırdığı düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Taşınmaza yakın konumlu olan Kilyos yerleşim merkezi Sarıyer ilçe merkezine yaklaşık 10 km; Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 18 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Göktürk, Sarıyer ve Maslak yönlerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

Dolmuş ve otobüs hatları toplu taşıma alternatifleridir. Kuzey Marmara Otoyolu projesi bölgede beklentileri artıran en önemli karayolu projesidir. 3. köprü güzergahı Garipçe civarından geçmekte olup Kilyos'un ulaşım kolaylığını önemli ölçüde artıracığı öngörülmektedir.

KROKİLER





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; brüt olarak 8.841 m²; net olarak ise 4.520 m² yüzölçümüne sahiptir. Terk sonrası kalan parsel yaklaşık olarak L şeklinde bir geometrik forma sahip olacaktır. Halihazırda parsel yaklaşık olarak beşgen tipinde bir forma sahiptir. Uskumruköy yoluna cephesi bulunmaktadır. Hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Ağaçlıklı bir bölgede yer almaktadır. Parsel üzerinde muhtelif büyüklüklerde ağaçlar ve çalılıklar yer almaktadır.

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, 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 Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan 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. İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koylar daha çok dere ağzlarındadır. Mücavir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos(Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköyve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır. Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücavir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektar'dır.

Özellikle 3. çevreyolu projesi ile 3. havaalanı projesi Sarıyer ilçesini önemli ölçüde etkilemektedir. Çevreyolu ve bağlantı yollarının konumu Sarıyer'e bağlı yerleşim birimlerine ulaşımı önemli ölçüde rahatlatacağı düşünülmektedir. Havaalanı projesi Kilyos'a oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Bu projelerin tamamlanması ve faal duruma geçmesinden sonra bölgeye rağbetin artacağı öngörülmektedir.

Sahil şeridinde mevsimine göre değişen antisiklon ve siklon hava akımları bölgeye kuru ve durağan hava şartları, depresyonlar ise bol yağış getirmektedir. Bölge kış mevsiminde yağış fazla, yaz aylarında ise rüzgarlar sabit, yağışlar azdır. İlçe sınırları içerisindeki ortalama sıcaklık +20 derece, ölçülebilen en yüksek sıcaklık ise +40 derecedir. Yılda ortalama 727 kg yağmurun düştüğü ilçemizde, kışın kar 10-12 gün yerde kalmaktadır. Sarıyer bir ilçe belediyesi olup 27 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. 2010 nüfus sayımına göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 280.802'dir. Bu sayının yaklaşık yüzde 10'u (27.153) kırsal alanda yaşamaktadır.

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. Sarıyer, her tür turizm açısından son derece uygun potansiyele sahip bir ilçedir. Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin yanı sıra deniz turizmi açısından da İstanbul'un en önemli ilçeleri arasındadır. Sarıyer, son derece zengin ve değerli bir turizm potansiyeline sahip olmasına karşın turizm altyapısı olarak bu potansiyele yanıt verecek durumda değildir. Bugün ilçede, 4 otel, 3 pansiyon, 12 plaj, 174 restoran, 3 açık otopark, 4 sinema, tiyatro ve kültür merkezi bulunmaktadır.

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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, 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 faiz oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede villa tarzı yapılaşmanın mümkün olacağı , inşa edilecek bu tek katlı villaların orta-üst seviyede gelir düzeyine hitap edeceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı sınırlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü, Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Denize yakın bir noktada konumlanmıştır.
- * Proje geliştirebilir imar koşullarına sahiptir.
- * Orta vadede bölgenin potansiyelinin iyi olduğu düşünülmektedir.
- * Kuzey Marmara Projesi kapsamında inşa edilmekte olan 3. Boğaz Köprüsü bölgeye yakın konumda olup, bağlantı yollarının bu bölgeye ulaşımı kolaylaştıracağı beklenmektedir.
- * Sarıyer Çayırbaşı tüneli bölgeye ulaşımı ve talebi arttırmış durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel halihazırda brüt parsel durumundadır. Terkleri henüz yapılmamıştır.
- * Bölgede satılık arzi fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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 kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* Site Gayrimenkul

Tel 0532 789 25 68

Arıköy Sitesi'nde yer alan villa nitelikli taşınmaz tripleks tiptedir. 240 m2 olarak pazarlanmaktadır. 450 m2 bahçe içerisinde yer aldığı belirtilmiştir. Natamam durumdadır.

SATILIK	240 .-M ²	900.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* West Side Gayrimenkul

Tel 0533 407 47 64

Taşınmaz Arıköy sitesi içerisinde yer almaktadır. 4+2 planlıdır. 4 kattan oluştuğu belirtilmiştir. Fourleks tiptedir.

SATILIK	265 .-M ²	1.000.000 .-TL	3.774 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Century 21 Açı Gayrimenkul

Tel 0532 311 38 12

Taşınmaz Mare Negro projesi içerisinde yer almaktadır. 7-8 yıllık bir proje içerisinde yer almaktadır. Fourleks tiptedir. Deniz manzarasının bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK	380 .-M ²	1.685.000 .-TL	4.434 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Zümrüt Emlak

Tel 0532 421 39 48

420 m2 arsa içerisinde yer alan taşınmaz 3 kattan oluşmaktadır. 3+1 plan tertiplidir. 11-12 yaşında olduğu ifade edilmiştir. Site içerisinde yer almamaktadır. Müstakil bahçe içerisinde yer almaktadır.

SATILIK	350 .-M ²	1.235.000 .-TL	3.529 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri

* Net Gayrimenkul

Tel 0532 267 22 60

Taşınmaz Kilyos çarşısına ve denize yürüme mesafesinde olup köşe konumudur. Aynı yapılaşma koşullarına sahip olup kullanım alanı küçüktür.

SATILIK	250 .-M ²	330.000 .-TL	1.320 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* İpekyolu Emlak Ofisi

Tel 0535 716 18 15

Taşınmaz aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. 2500 m² yüzölçümüne sahiptir. Aynı imar yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	2500 .-M ²	2.600.000 .-TL	1.040 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Turyap Sarıyer Zekariyaköy Temsilciliği

Tel 0532 235 21 03

Taşınmaz Kilyos'ta deniz manzaralı bir konumda yer almaktadır. Aynı yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	607 .-M ²	785.000 .-TL	1.293 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* West Side Gayrimenkul

Tel 0533 503 03 45

Taşınmaz aynı lokasyonda yer almaktadır. 165.000 m² yüzölçümlü olup brüt parsel olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı imar koşullarına sahiptir.

SATILIK	165000 .-M ²	90.000.000 .-TL	545 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	-------------------------

* Sahibinden Satılık

Tel 0532 515 18 77

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer almaktadır. 4268 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve hisseli olduğu belirtilmiştir. İstenen m² birim değeri 1.000 \$ dir. Piyasa koşullarının oldukça üstünde bir bedelle satılık durumda olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4268 .-M ²	9.600.000 .-TL	2.249 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Turyap Sarıyer Zekariyaköy Temsilciliği

Tel 0532 235 21 03

Bölge ve yakın çevredeki arsalarla ilgili bilgi ve görüş alınmıştır. Bölgede benzer imar durumuna sahip deniz manzaralı parsellerde 800-1.000 \$ civarında m² bedelleri istendiği fakat reel satışların 600-700 \$ civarında olduğu belirtilmiştir. Değerleme konusu arsanın ise terkler sonrasında geometrik şeklinin olumsuzluğu nedeni ile 500-600 \$ civarında m² birim değerine sahip olabileceği vurgulanmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup brüt parseldir. Parsel alanı brüt 8.841 m² olup, mevcut imar planında konut, Emsal=0,20 olarak inşaat hakkı verilmiş alanı (Net Parsel Alanı) ~4.520 m²'dir. İnşaat Alanı Hesabı (Emsal, Kaks) Net Parsel Üzerinden Yapılacaktır. Bu nedenle emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın alanı 4.520 m² olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) NET arsa birim m² değerlerinin 1.000-1.200 TL/m²; konut birim m² değerlerinin ise, 3500-5500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Nakit akış tablosunda proje satış m² birim değeri olarak ilk yıl 7.000 TL/m² öngörülmüştür. Projenin butik tarzda inşa edilmeye uygun olması ve deniz manzarasına sahip olması nedeni ile emsallerden elde edilen birim değer üstünde bir m² birim değeri öngörülmüştür. Karşılaştırma tablosunda artı/eksi yönleri gözetilerek emsal arsalar ile değerlendirme konusu taşınmazın kıyaslaması yapılırken, taşınmazın konut imarlı alanı üzerinden baz alınmıştır Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında DOP kesintisinden sonra kalacağı öngörülen alan için birim m² değeri 1.130.-TL takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Net Gayrimenkul	Turyap	İpekyolu
SATIŞ FİYATI		330.000	785.000	2.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.520	250	607	2.500
BİRİM M ² DEĞERİ		1.320	1.293	1.040
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E=0,20	E=0,20	E=0,20	E=0,20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.130	1.056	1.293	1.040

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİNİN)					
Ada/Parsel		Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
933/3	NET ALAN	4.520,00	1.130	5.107.600,00	2.201.551,72
	BRÜT ALAN	8.841,00	578	5.107.600,00	1.798.450,70
TOPLAM DEĞER (.-TL)				5.107.600,00	2.201.551,72
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				5.110.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın alanı **8.841 m²** olup DOP kesintisinden sonra kalacak olan net alanının **4.520 m²** olacağı öngörülmüştür. Bu duruma istinaden parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların **toplam satışa esas alanı 1.265,60 m²** olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Ortak alan ve diğer ilaveler oranı % 40 kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %35' inin , 2.dönemde %35' unun 3.dönemde ise %30' inin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin butik bir proje geliştirilebilecek olması nedeni ile 1.dönemde ortalama 7000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

6.3: 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da yaklaşık 8.053.818 TL ~**8.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat payı karşılığı oranının %40 ila % 60 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parsel üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat payı karşılığı oranının % 55 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 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.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	8.000.000 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	3.448.276 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	8.000.000 .-TL
Hasılat Payı Oranı	55%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	4.400.000 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	1.896.552 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	3.740.000 .-TL
Toplam Net Arsa Alanı	4.520,00 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	827,43 .-TL

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada/Parsel	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
933/3	NET ALAN	4.520,00	827,43	3.740.000,00	1.612.068,97
	BRÜT ALAN	8.841,00	423	3.740.000,00	1.612.068,97
TOPLAM DEĞER (-.TL)				3.740.000,00	1.612.068,97
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				3.740.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde Konut olarak kullanılması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **5.110.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **3.740.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Boş parsel olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın niteliği tarla olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

6.5.6 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Tarla niteliğinde olan taşınmazın fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek tarla niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazın "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parselin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

5.110.000 .-TL

(Beş Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.029.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
5.110.000	2.202.586	1.799.296	6.029.800 TL

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma 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.