

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Şişli - Sarıyer / İSTANBUL
(3 ADET PARSEL)

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| İlgi Yazısı / Talep Tarihi | : 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014 |
| Sözleşme Tarihi | : 20 Kasım 2014 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Raporun Konusu | : Pazar değeri tespiti |
| Ekspertiz Tarihi | : 11 Aralık 2014 |
| Rapor Tarihi | : 15 Aralık 2014 |
| Müşteri / Rapor No | : 031 – 2014/7149 |
| Değerleme Konusu | : Esentepe Mahallesi, Rıdvan Koral Sokak, 1140 ada, 2 no'lu parsel |
| Gayrimenkullerin Adresi | : Şişli / İSTANBUL Maslak Mahallesi, 1 ada 158 ve 161 no'lu parseller, Sarıyer / İSTANBUL İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 23,30 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 2 no'lu parsel |
| Tapu Bilgileri Özeti | : ile Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 1 ada toplam 686,59 m ² yüzölçümlü park vasfındaki 158 ve 161 no'lu parseller |
| Sahibi | : Emlak Konut GYO A.Ş. |
| İmar Durumu | : Bkz. İmar Durumu İncelemesi Bölümü |
| Parsellerin Toplam Yüzölçümü | : 709,89 m ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) | | |
|---|---|--------------------|
| Pazar Değeri | 134.000,-TL | 59.292,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı | |
| Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454) | Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | |


Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.1 | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 3.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 5 |
| 3.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 5 |
| 3.3 | UYGUNLUK BEYANI | 6 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 4.1 | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU | 7 |
| 4.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 4.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 8 |
| 4.4 | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 10 |
| 4.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi | 10 |
| 4.4.2 | Belediye İncelemesi | 10 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 11 |
| 5.1 | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU | 11 |
| 5.2 | PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 12 |
| 5.3 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 12 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 13 |
| 6.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ | 13 |
| 6.2 | BÖLGE ANALİZİ | 14 |
| 6.3. | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 19 |
| 6.4. | PİYASA ARAŞTIRMASI | 19 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ | 20 |
| 7.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 20 |
| 7.2 | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 20 |
| 8. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 21 |
| 8.1 | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 21 |
| 8.1.1. | EMSAL ANALİZİ | 21 |
| 8.1.2. | ULAŞILAN SONUÇ | 22 |
| 8.1 | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU | 22 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ | 24 |

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|---|---|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | : | Şişli ve Sarıyer ilçelerinde konumlu 3 adet parselin pazar değerinin tespiti |
|  | | |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | : | Emlak Konut GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | : | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | : | 15 Aralık 2014 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ | | |
| TAPU BİLGİLERİ | : | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 23,30 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 2 no'lu parsel ile Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi 1 ada toplam 686,59 m ² yüzölçümlü park vasfındaki 158 ve 161 no'lu parseller |
| MEVCUT KULLANIM | : | Parseller boş durumdadır. |
| İMAR DURUMU | : | Bkz. İmar Durumu İncelemesi Böl. |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç) | | |
| Parsellerin Toplam Pazar Değeri | : | 134.000,-TL |

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İçerenköy Mahallesi Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi Kayışdağı İş Merkezi No:91 K:3 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |
| Not-1 : | Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. |
| Not-2 : | Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir. |

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 (216) 579 15 15 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 3.800.000,-TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 50,66 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

| | | | |
|--------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| SAHİBİ | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | | |
| İLİ | İstanbul | İstanbul | İstanbul |
| İLÇESİ | Şişli | Sarıyer | Sarıyer |
| MAHALLESİ | Ortaköy | Ayazağa | Ayazağa |
| PAFTA NO | 36 | 1-2 | 1-2 |
| ADA NO | 1140 | 1 | 1 |
| PARSEL NO | 2 | 158 | 161 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | 23,30 m ² | 329,93 m ² | 356,66 m ² |
| NİTELİĞİ | Arsa | Park | Park |
| CİLT NO | 1 | 30 | 30 |
| SAYFA NO | 69 | 2960 | 2962 |
| YEVİMİYE NO | 11363 | 4613 | 4613 |
| TARİHİ | 12.06.2013 | 11.03.2013 | 11.03.2013 |

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Şişli ve Sarıyer İlçeleri Tapu Sicil Müdürlükleri'nin 01.12.2014 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazlardan 1140 ada 2 no'lu parselin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamış olup 1 ada 158 ve 161 no'lu parsellerin üzerinde ise aşağıdaki nota rastlanmıştır. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

158 ve 161 no'lu parseller üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Şişli 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih ve 2011/342 E sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.05.2011 tarih ve 8280 yevmiye no ile)

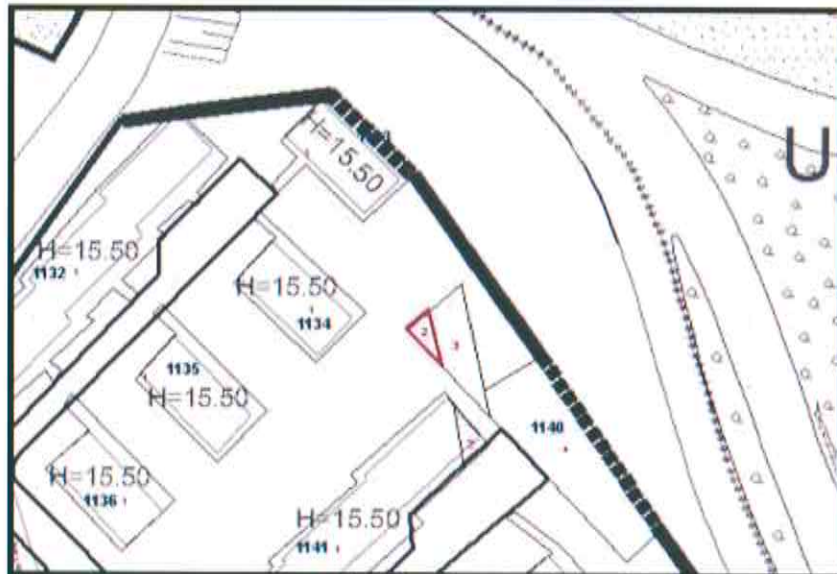
Not: (Emlak Konut GYO A.Ş.' den alınan bilgiye göre; Şişli 4.Asliye Hukuk Mahkemesinde 2011/342E sayılı dosyası ile görülen dava, Şişli 4.Asliye Hukuk Mahkemesinin kapatılması neticesinde, İstanbul 13.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/342 E sayılı dosyası ile görülmeye devam etmiş, Mahkemenin 24 Ocak 2012 tarihli kararı ile işbu dosyanın, İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. Sayılı Dosyası ile birleştirilerek, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. Sayılı Dosyası üzerinden devam etmesine karar verilmiştir. İstanbul 6. İdare Mahkemesi ile İstanbul 5. İdare Mahkemesinde görülen davalar da, Mahkemelerce reddedilmiş olup, temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir. İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 2011/1989 E sayılı ve 2012/660 K sayılı kararında, davacının Emlak Konut GYO A.Ş.' ne ait parsel ile her hangi bir ilişkisinin bulunmadığı belirtilmiş olup, bu gerekçe dikkate alındığında, söz konusu üç davanın projeye her hangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.)

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 1140 ada 2 no'lu parselin 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şili Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda **"Adalar arsası yüzen parsel"** niteliğinde olup herhangi bir yapılaşması bulunmamaktadır. Rapor konusu 1 ada 158 ve 161 no'lu parsellerin ise 13.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Maslak Ve Çevresi Nazım İmar Planı'nda **" Bir Kısım Askeri Alan, Bir Kısım Yeşil Alan"** içerisinde kaldığı ve herhangi bir yapılaşması bulunmadığı öğrenilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı





1140 ada 2 no'lu parselin KOP veya DOP parseli değildir. Ancak mevcut imar durumu itibariyle taşınmazın üzerinde gelir getiren bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi de mümkün değildir. Bu nedenle taşınmaz imar durumu itibariyle kısıtlılık hali arz

etmektedir. Ayrıca taşınmazın sahip olduğu imar lejantına yönelik bölgede gayrimenkul pazarı bulunmamaktadır.

1 ada 158 ve 161 no'lu parseller ise kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisindeki malik değişiklikleri aşağıdaki gibi olmuştur.

1140 ada 2 nolu taşınmaz için yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın 12.06.2013 tarih 11363 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" nedeniyle malik ünvanının değiştiği görülmüştür. Taşınmazın maliğinin eski ünvanı İnşaat ve İmar A.Ş. iken bu değişiklik ile malik ünvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak tescillenmiştir.

1 ada 158 ve 161 parsel nolu taşınmazlar için yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazlar 31.05.2010 tarih, 4417 yevmiye ile Maliye Hazinesi tarafından ifraz nedeni ile edinilmiş olup, 01.06.2010 tarih, 4465 yevmiye ile TOKİ ' ye devir olmuştur. Taşınmaz 06.10.2012 tarih, 11842 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Tüm bu işlemler gerçekleştirilirken taşınmazın ada no'su 1, parsel no'su 145 şeklindedir. Daha sonra 26.01.2012 tarih, 1453 yevmiye ile taşınmaz ifraz ile yukarıda tapu bilgileri belirtilen 1 ada 158 ve 161 parsel no'lu taşınmazlar tanımlanmış ve tapu kaydı malik Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kalmak kaydı ile yenilenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.



5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe semti, Emekli Subay Evleri, Rıdvan Koral Sokak üzerinde konumlu 1140 ada, 2 no'lu parsel ile İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi'nde konumlu 1 ada, 158 ve 161 no'lu parsellerdir.

1140 ada 2 no'lu parsele, Zincirlikuyu'dan Mecidiyeköy istikametine devam eden Büyükdere Caddesi ve Yıldız Posta Caddesi'ni takiben ulaşmak mümkündür. Taşınmaz, Emekli Subay Evleri bünyesindeki 65 ve 68 no'lu apartman bloklarının arasında ve Rıdvan Koral Sokak'ın sonundaki otopark alanının bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevresinde genellikle mesken amaçlı kullanılan 6-7 katlı bloklardan oluşan konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmaz Şişli Belediyesi'ne 300 m, Zincirlikuyu'ya 500 m, Mecidiyeköy'e 1 km, 4. Levent'e 1,6 km, Beşiktaş'a ise yaklaşık 2,5 km mesafededir.

1 ada 158 ve 161 no'lu parsellere ulaşım, Büyükdere Caddesi'nden Ayazağa'ya uzanmakta olan Ayazağa Köyü Yolu devam edilmek suretiyle sağlanmaktadır. Halihazırda taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde müstakil konutlar, siteler, Maslak 1453, My Home Maslak, Mashattan, 3. Kolordu Komutanlığı, Beykent Üniversitesi bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemekte iken mevcut imar durumları ve büyüklükleri değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli ve Sarıyer Belediyeleri sınırları içerisinde yer almaktadır.

5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1140 ada 2 no'lu parsel:

- Yüzölçümü 23,30 m²'dir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Üçgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Açık alanlar ham toprak üzeri çim ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamdır.

1 ada 158 ve 161 no'lu parseller:

- 158 no'lu parselin yüzölçümü 329,93 m²'dir.
- 161 no'lu parselin yüzölçümü 356,66 m²'dir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Açık alanlar ham toprak üzeri çim ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretilmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 13.483.052 kişidir.

Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 28 mahallesi bulunan Şişli doğuda Beşiktaş, kuzeyde Sarıyer, batıda Eyüp ve Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 320.763 kişidir.

1954'e kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, bu tarihte yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre Ayazağa ve Kağıthane, Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'na bağlı birer köydür. 1984'e kadar, İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Şişli, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır. 1980'lerde ilçe sınırları içindeki tüm yerleşim yerleri kentsel alana katılmıştır. Böylece Ayazağa ve Kağıthane köy statüsünden çıkmıştır. Göç nedeniyle nüfusu hızla artan Kağıthane yöresi, 1987'de yapılan idari bir düzenlemeyle ilçe olmuştur.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli İlçesi'nin kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür. Güney kesiminde çok az yeşil alan kalmıştır, kuzey kesiminde ise (Ayazağa, Maslak) çalılık ve ağaçlık alanlar geniş yer tutmaktadır. Kuzey kesimde askeri bölgelerin önemli bir yer kaplaması, bu kesimde yeşil alanların fazla olmasının başlıca nedenidir.

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Marmara, Yıldız Teknik, İstanbul Bilgi, Beykent, Bahçeşehir, Haliç, İstanbul Bilim üniversitelerinin ilçe sınırları içinde kampüsleri vardır.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçmektedir. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları

içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girmektedir. Bu otoyol kısa mesafede Kağıthane İlçesi'ne geçmektedir. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesilmektedir. Şişhane-Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamakta olup, Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesimi finans merkezi olduğundan nüfus yoğunluğu düşüktür.

Şişli İlçesi 2. derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. İlçe genel olarak sağlam zemin olarak nitelendirilen Trakya formasyonunun Küçükköy Kumtaşı grubunun içinde kalmaktadır. Trakya (Trf) formasyonları çoğunlukla şeyllerden oluşmaları nedeniyle su alma sonucu, yüzeye yakın kesimlerde ayrışabilirler. Yine, çatlaklı oluşları, yüksek açılım ve derin şevlerde ankraj zorunluluğu getirir. Orta-yumuşak kaya özelliğindeki bu birimler sökülebilirlik açısından yerine göre sert-yumuşak küskülük kayalar olarak tanımlanabilirler.

Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer almaktadır. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer ilçesi toplam 26 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2008 yılında fesh edilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olmasıyla son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçesidir. 2012 yılında Şişli Belediyesi'nin sınırları içerisinde yer alan; Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahallesi, TBMM Komisyonu'nun aldığı bir kararla Sarıyer Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalımanlı dereleridir.

Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul İli'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilinde olmuştur. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kurulmuştur. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan ilk Müslüman Türk Halk Yerleşimi Selanik sancağından 1924 mübadelesi ile gelen Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi olmuştur.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmut sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk

Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektir.

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

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

Kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona erer. İlçede üç önemli karayolu ekseni vardır. Bunlardan biri Boğaz kıyısını izleyen ve değişik semtlerde farklı adlar taşıyan "sahil yolu", ikincisi ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır. Üçüncü önemli karayolu ekseni, batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle kenti Anadolu yakasına bağlayan batı-doğu doğrultulu çevre yoludur. Sarıyer İlçesi'ne, İstanbul'un geneline olan kara ulaşımının yalnızca bu iki aks üzerinden olması nedeniyle "çıkamaz sokak" da denir. İlçe merkezinden Beşiktaş ve Taksim'e otobüs, 4. Levent ve Beşiktaş'a da minibüs seferleri vardır.

Ayrıca ilçe halkı şu an için M2 Metro Hattının son durağı olan Hacıosman'dan metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Şişhane durağına kadar ulaşabilmektedirler. M2 Metro hattı 2011 yılında tamamlanmıştır.

Sarıyer İlçesi'nde iktisaden faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Geçmiş yıllarda kibrit, kablo ve vinç fabrikaları taşınmış, İstinye'deki tersane kaldırılmıştır. Hizmet işkolu ilçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını oluşturur.

2013 ADNKS verilerine göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 335.598' dir. Bu sayının yaklaşık yüzde 11'i (31.617) kırsal alanda yaşamaktadır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumları
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Mevcut imar durumları,
- 1140 ada 2 no'lu parselin alanın küçük ve şekilsiz olması,
- 1 ada 158 ve 161 no'lu parsellerin ekonomik bir değerinin olmaması,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmeleri.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Taşınmaza yakın konumda olan 750 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "H_{max}: 15,5 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 2.750.000,-TL'dir.
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın net m² satış değeri 3.670,-TL)
İlgilisi / Lider Gayrimenkul: 0 212 232 74 34
2. Taşınmaza yakın konumda olan 181 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "H_{max}: 15,5 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 2.250.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 12.431,-USD / ~ 27.710,-TL)
İlgilisi / Eti Gayrimenkul: 0 264 888 18 88
3. Taşınmaza yakın konumda olan 150 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "H_{max}: 18,5 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 2.750.000,-TL'dir.
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın net m² satış değeri 18.335,-TL)
İlgilisi / Gül Gayrimenkul: 0 533 320 28 51

Not: Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazların mevcut imar durumu sebebiyle emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı’nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı’nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

Rapor konusu taşınmazlardan 1140 ada 2 parsel "**Adalar arsası yüzen parsel"** **lejantına (kısıtlı imar durumu)** sahip olması ve mevcut durumda park olarak kullanılması sebebiyle üzerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Ayrıca taşınmaz KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedir. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararı da bulunmamaktadır.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında UDS'nin 5.10. maddesine dayandırılarak; rapor konusu 1140 ada 2 parselin kısıtlı imar durumuna ve üzerinde proje geliştirmeye uygun bir büyüklüğe sahip olmaması (23,30 m²) zorlayıcı sebep kabul edilerek pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin kullanılamayacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle 1140 ada 2 parselin değerlemesinde sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

1 ada 158 ve 161 nolu parseller, "Park Alanı" lejantına sahip parselleridir. Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya bedelsiz devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdir edilmemiştir.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu (kısıtlılık hali dahil olmak üzere) ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların m² birim satış değerlerinin artimatik ortalaması yaklaşık 16.570,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2014 yılı m² rayiç bedelinin 5.750,-TL olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre konut / ticaret alanı lejantlarına sahip olup üzerlerinde proje geliştirmeye elverişlilerdir. Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumuna ve yetersiz yüzölçümüne sahip olması nedeniyle üzerinde gelir getiren bir proje geliştirilmesi mümkün olmamakta, bu durum da taşınmazın satış kabiliyetini / alıcı kitlesini kısıtlamakta ve değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Belirtilen bu hususlardan hareketle değerlemede güvenli tarafta da kalınarak resmi kurumca taşınmaz için belirlenen Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2014 yılı m² rayiç bedeli olan 5.750,-TL esas alınmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme bilgileri ve yukarıda bahsedilen yaklaşımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut kısıtlı imar durumu dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | BİRİM DEĞERİ (TL) | PAZAR DEĞERİ (TL) | M ² KİRA DEĞERİ (TL) |
|--------|-----------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| 1140 | 2 | 23,30 | 5.750 | 134.000 | 23,96 |

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerleme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.1 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmazlardan 1 ada 158 ve 161 no'lu parseller için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

1140 ada 2 parel için ise;

| | |
|----------------------|--|
| Talep Tarihi | : 10 Ekim 2012 |
| Ekspertiz Tarihi | : 15 Kasım 2012 |
| Rapor Tarihi | : 19 Kasım 2012 |
| Rapor No | : 031 - 2012/1784 |
| Raporu Hazırlayanlar | : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Pazar Değeri | : 57.710,-TL |

Talep Tarihi : 21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi : 25 Mart 2013
Rapor Tarihi : 02 Nisan 2013
Rapor No : 031 – 2013/1518
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri : 60.395,-TL

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziki özelliklerine, mevcut kısıtlı imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla pazar değeri dışı değeri (vergi değeri) için;

134.000,-TL (Yüzotuzdörtbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(134.000,-TL \div 2,2600 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{59.292,-USD})$

$(134.000,-TL \div 2,8100 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{47.687,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,2600 TL ve 1,-Euro = 2,8100 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 158.120 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 15 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 11 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokileri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri