



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SARIYER/İSTANBUL  
(2 ADET ARSA)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKOGYO-4

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 4
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar mahallesi, 384, Ada, 11 ve 13 Parseller üzerinde kayıtlı sırası ile "Kargir İki Evli Arsa ve Arsa" vasıflarındaki ve mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-4
<b>SAHİBİ</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	<p>15.11.2016 tarihinde, saat 15:54 ve 15:55 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 384 Ada, 11 parselin Tapu senedi üzerinde taşınmazın niteliği "Kargir İki Evli Arsa" olup, üzerinde aşağıdaki beyan mevcuttur. 384 ada, 13 no.lu parselde takyidat kaydına rastlanmamıştır.</p> <p><b>384 Ada, 11 Parsel;</b> <b>Beyan:</b> 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 Hakedinemeyecekleri Alandır. (25/09/2007 Sayı:4467)</p> <p>*(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.)</p>
<b>İMAR DURUMU</b>	<p>Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik 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. Rapor konusu taşınmazlar için aşağıdaki bilgiler edinilmiştir:</p> <p><b>384 ada, 11 nolu parsel;</b> Değerleme konusu taşınmaz uygulama imar planında "Özel Spor Alanı" içerisinde kalmaktadır. Ayrıca plan üzerinde "Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır" notu bulunmaktadır. Plan Notu Spor Tesisleri Maddesine göre; a) Kentsel ve Bölgesel Açık Spor Alanları; Boğaziçi Alanı içinde yerleri, türleri ve ölçüleri özel proje düzenlenmesi 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</p>

	proje teklifleri Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın olumlu görüşü ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayı alınarak uygulama yapılacaktır. <b>384 ada, 13 nolu parsel;</b> Değerleme konusu taşınmaz uygulama imar planında "Eğitim Tesisleri Alan"ında kalmakta olup, komşu 10 parsel ile tevhit şartının bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 70.000.000,-TL (YETMİŞMİLYONTÜRKLİRASI)</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
1-8 Müşteri Bilgileri	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	7
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	13
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 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	13-...-21
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	22
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	23-24

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>25</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-26
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>27</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	28
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	28
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	29-30
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>31</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
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	31
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	32
<b>7 – SONUÇ</b>	<b>32</b>

## 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 28.12.2016 tarihinde 2016-ALARKOGYO-4 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

16.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** 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 H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### 1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 14.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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 :** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı:** Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi:** Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Caddesi, No:69, Beşiktaş /İSTANBUL

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

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar mahallesi, 384 Ada, 11 ve 13 parseller üzerinde kayıtlı sırası ile "Kargir İki Evli Arsa ve Arsa" vasıflarındaki Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne 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 ili, Sarıyer ilçesi, Pınar mahallesinde 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 Boğazi, 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 Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan 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 penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin 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 (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanında 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. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'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 penneplen 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 bütünüünün 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 ikiye 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 uyumuş, 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 nizamli evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşatıyor, 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, Hıristiyan 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 değerinin 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



itibariyle 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.

### **Nüfus ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 65'i (9.527332) Avrupa Yakası; % 35'i de (5.130.102) 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.

### **Sarıyer İlçesi Genel Veriler**

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. Yıllık nüfus artış hızı Türkiye ortalamasının üstünde, İstanbul ortalaması ile aynıdır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Sarıyer ilçesinin Toplam Nüfusu 344.159 kişidir. Bunun yaklaşık %10'u Sarıyer'in köylerinde ikamet etmektedir. Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Sahil sınırı Aşçıyan'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. Köyler daha çok dere ağzlarındadır. Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli köyler 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.

### 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  
**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>  
**YEVMIYE NO** : 5649  
**CİLT NO** : 2  
**SAHİFE NO** : 193 ve 195  
**TAPU TARİHİ** : 16.06.2005  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  **11** Cins Tashihli   
**13** Arsa

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

15.11.2016 tarihinde, saat 15:54 ve 15:55 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 384 Ada, 11 parselin üzerinde aşağıdaki beyan kaydı mevcut olup, 13 parselde ise herhangi bir kayda 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 Hakedinemeyecekleri 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 ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

**Not:** Bu bölümde belirtilen takyidat kayıtları TAKBİS belgelerinden aynen aktarılmış olup, kelime veya imla hataları tamamen belgeden kaynaklanmaktadır.

### 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 ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde pafta örnekleri incelenmiştir.

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	YIL			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>*)</sup>	2014 <sup>*)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	45 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,2

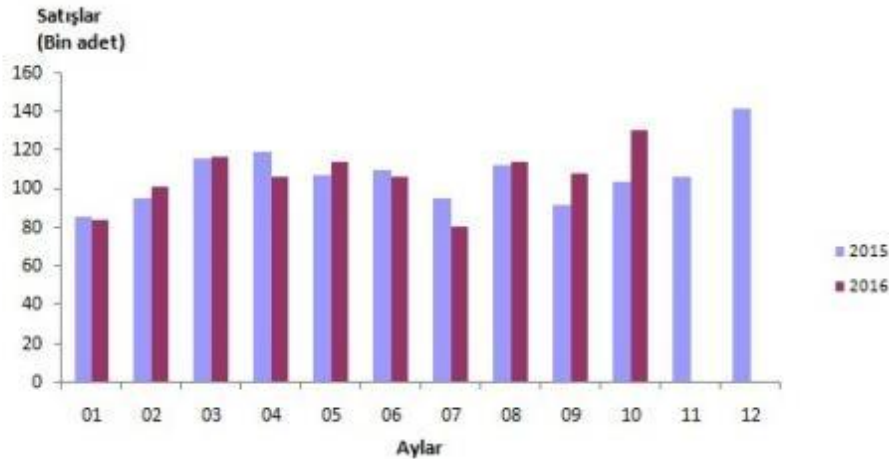
<sup>\*)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

### **Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

### **Konut satış sayıları, 2015-2016**



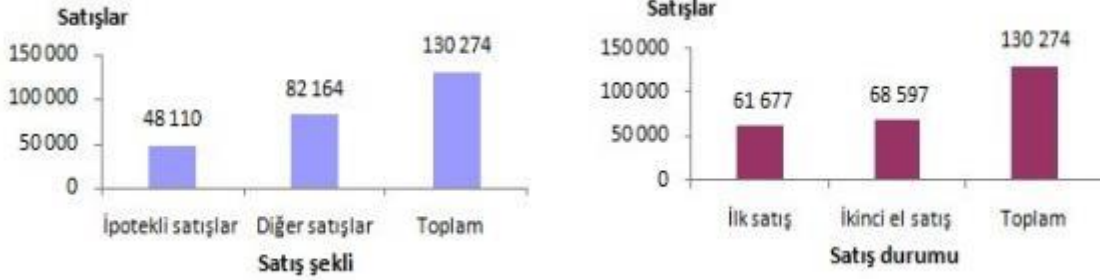
### **İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

### **Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.**

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

## Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



### Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

### İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

## Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,

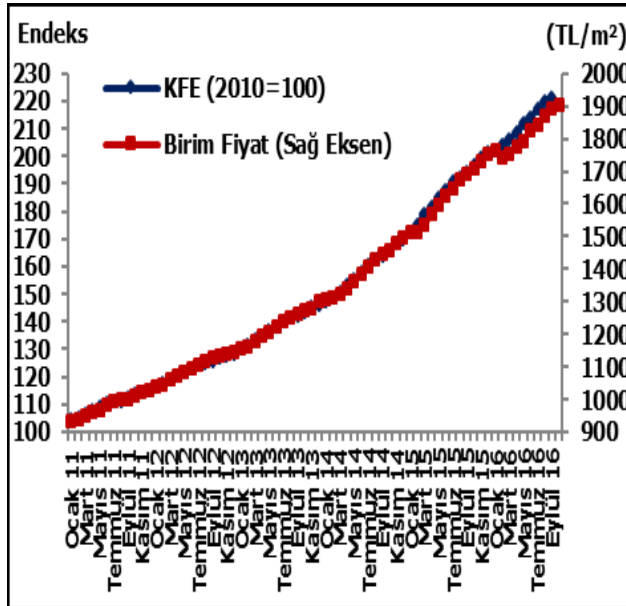
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

## KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

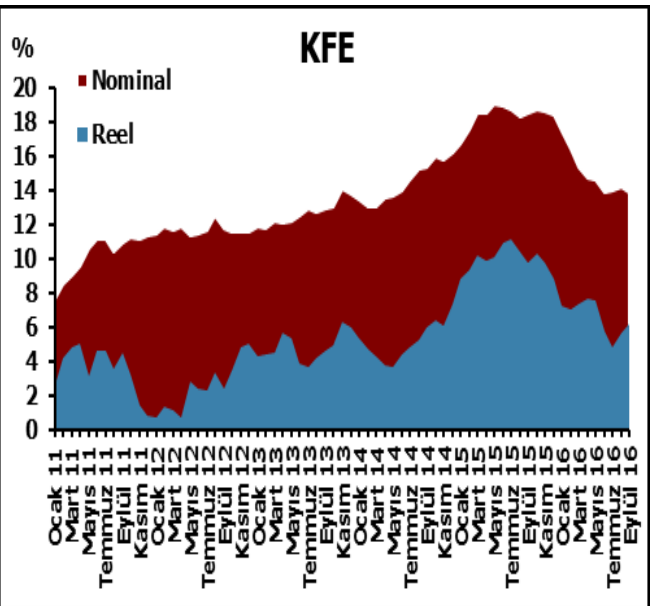
### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

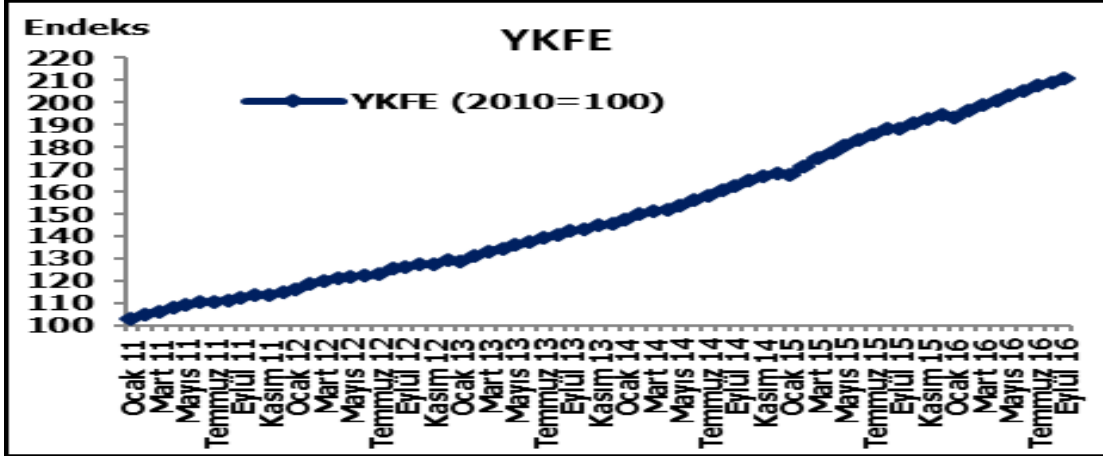


### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

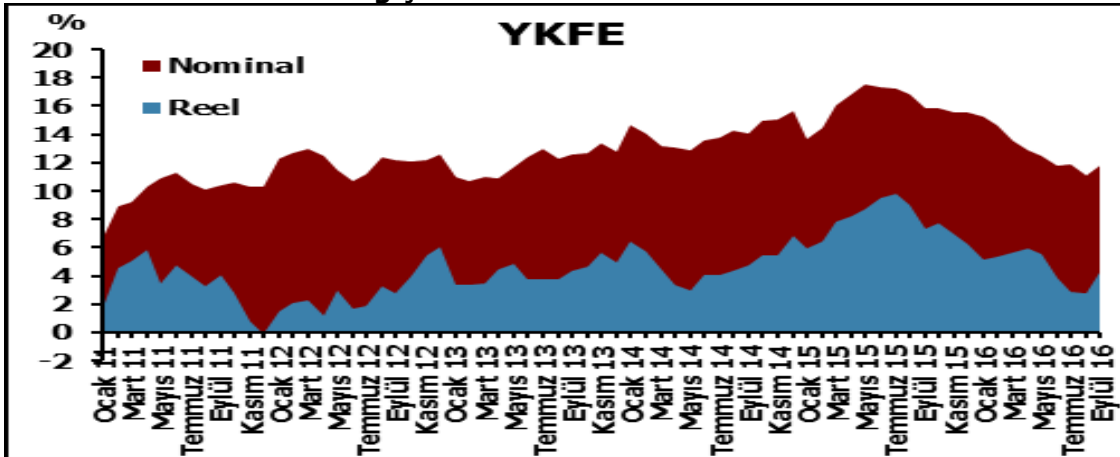
Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).



**Grafik I.3. YKFE Grafik**



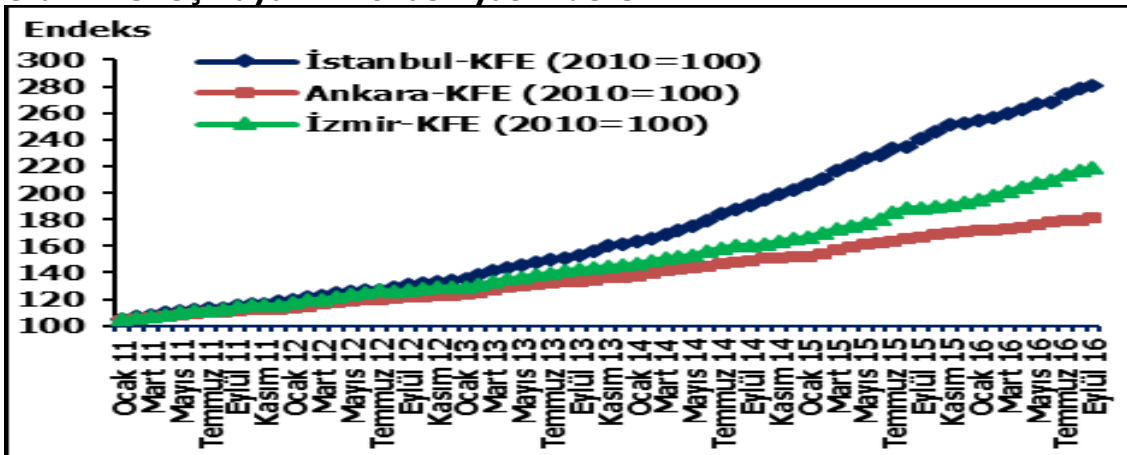
**I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim**



### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

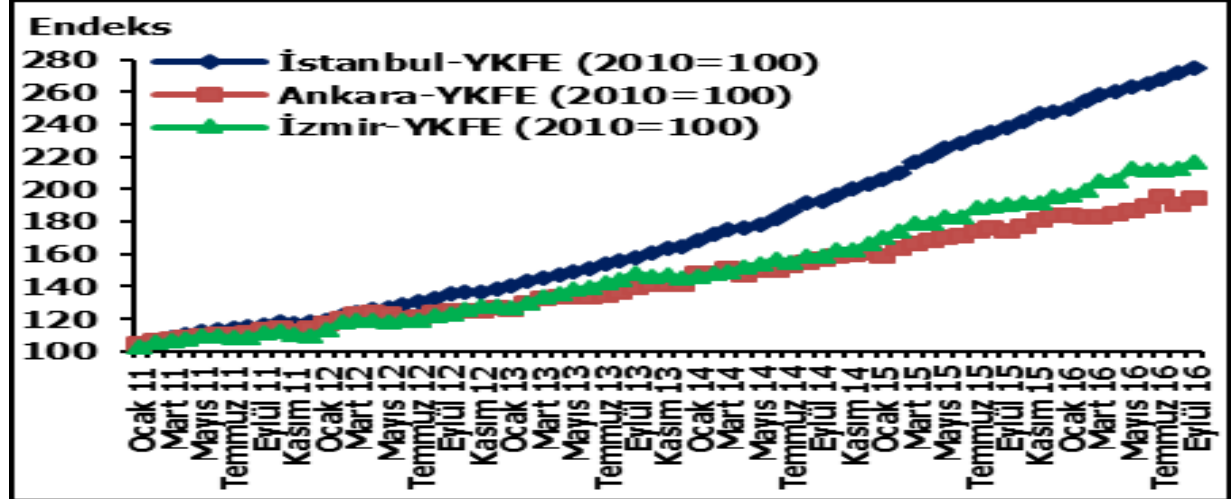
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi**



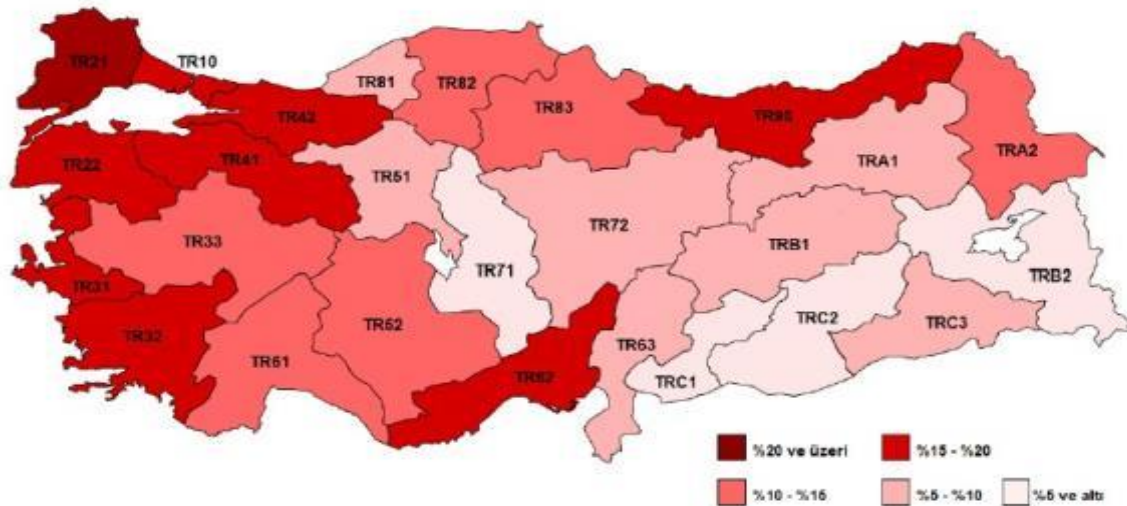
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>2</sup> bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

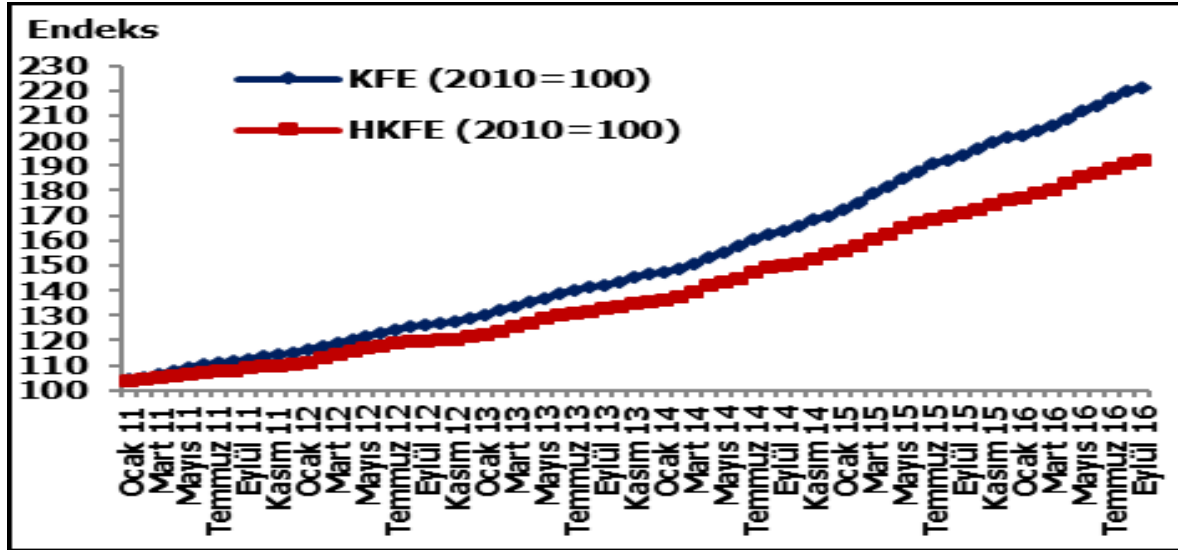


## HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

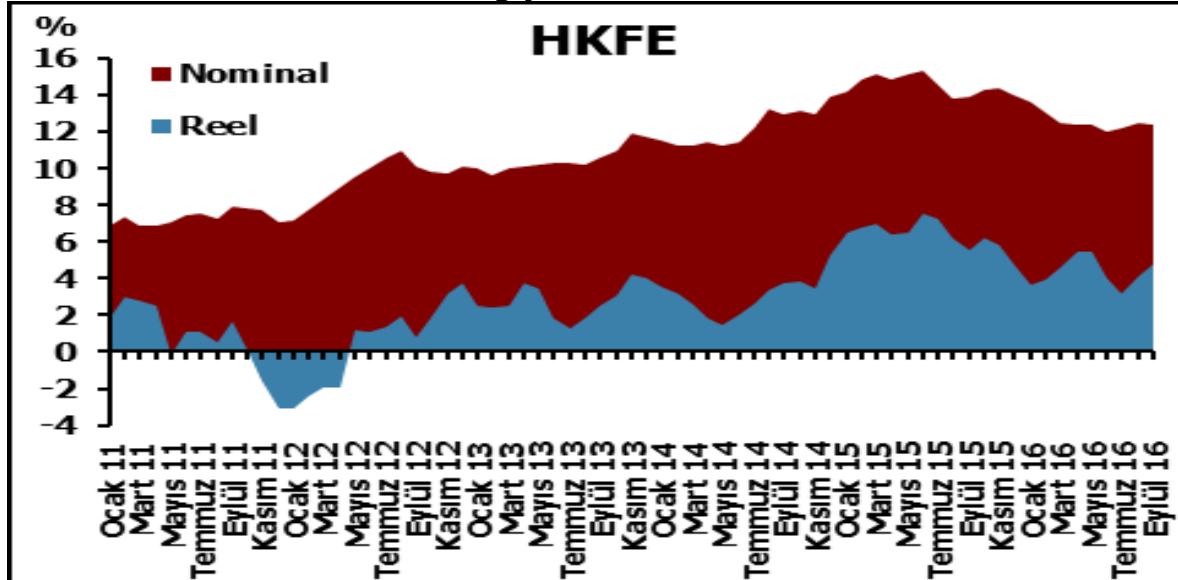
### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



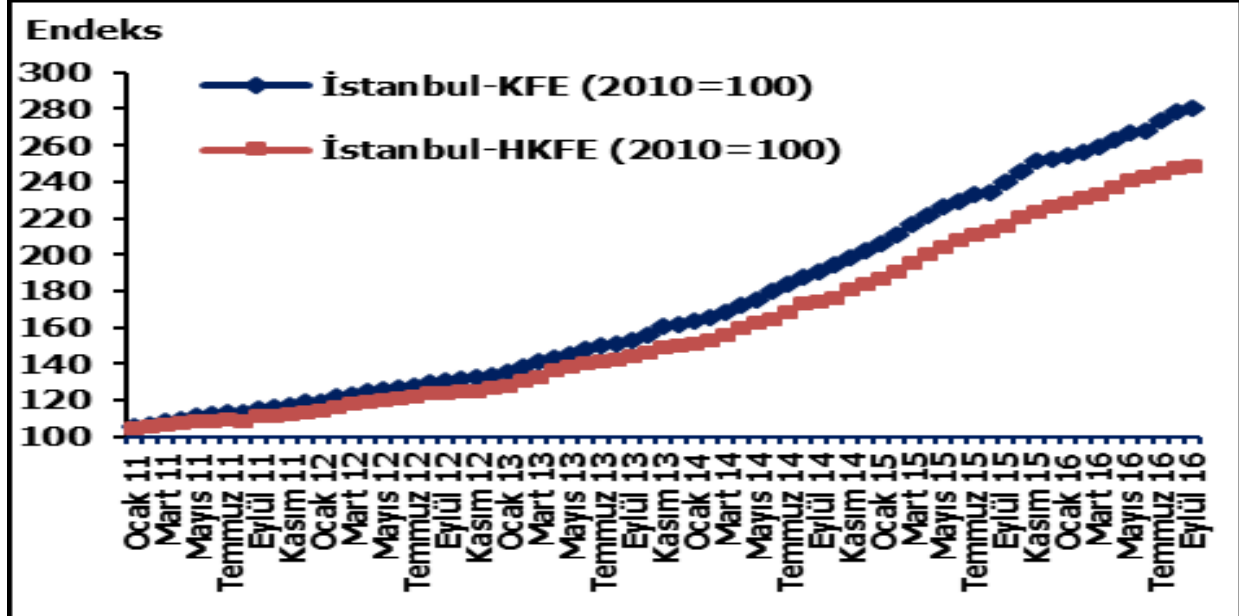
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



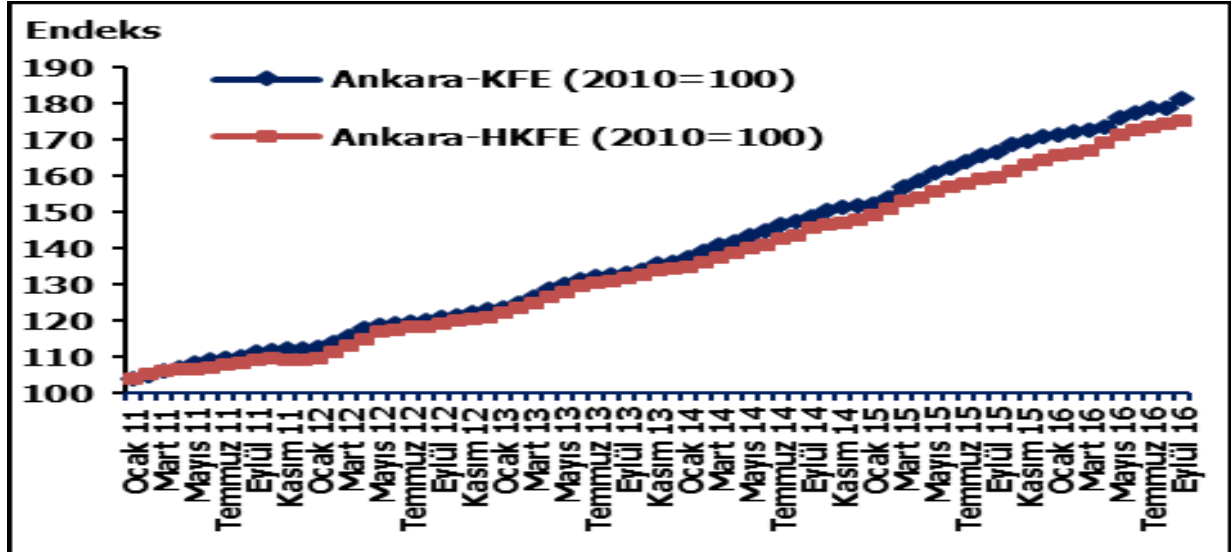
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

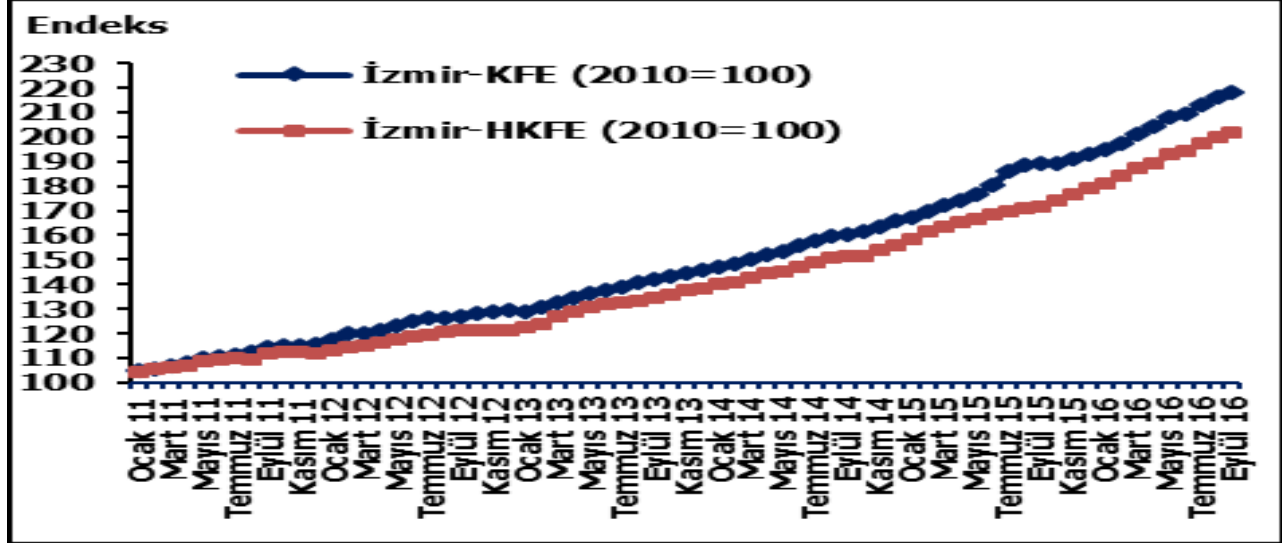
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**



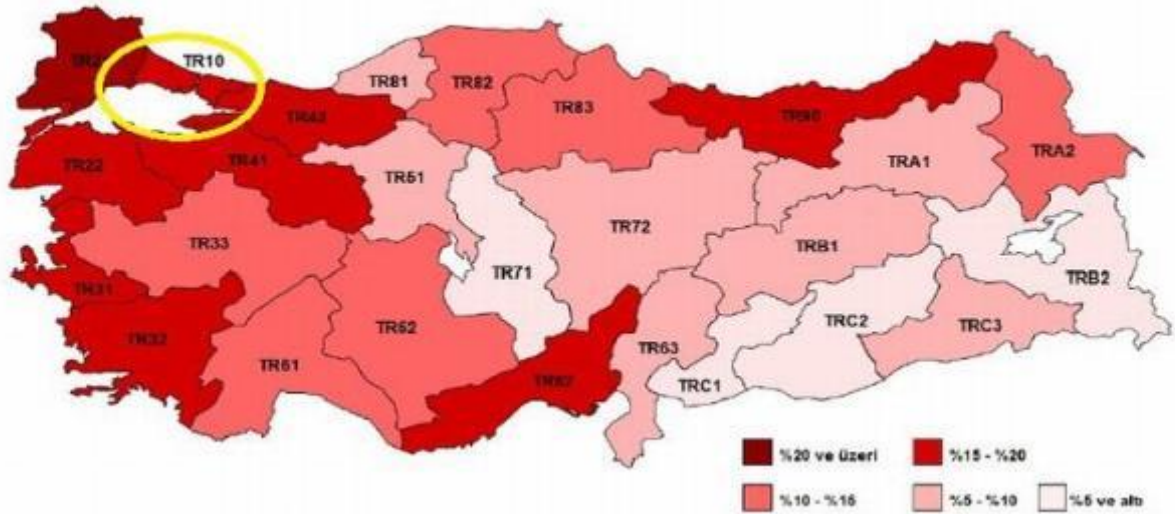
**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.

### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



**Kaynak :** <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>



### **3-8 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### **İmar Durumu**

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik 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 almakta olup, aşağıdaki bilgiler edinilmiştir:

#### **384 ada, 11 no.lu parsel :**

Değerleme konusu taşınmaz uygulama imar planında "Özel Spor Alanı" içerisinde kalmaktadır. Ayrıca plan üzerinde "Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır" notu bulunmaktadır. Plan Notu Spor Tesisleri Maddesine göre;

- 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.
- 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 no.lu parsel :**

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

#### **Mimari Proje**

Değerleme konusu taşınmazların bağlı olduğu Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde herhangi bir onaylı mimari proje veya dosyası bulunmamaktadır. Cins tashihi yapılmış olan 384 ada, 11 parsel üzerindeki bir yapının yıkıldığı, bir diğeri de kullanılamaz durumda olduğu belirlenmiştir. Dolayısı ile her iki parsel de "ARSA" olarak değerlendirilmiştir.

#### **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi**

Değerleme konusu taşınmazların bağlı olduğu Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı veya yapı kullanım izin belgesi veya dosyası bulunmamaktadır.

#### **Cezai Tutanak**

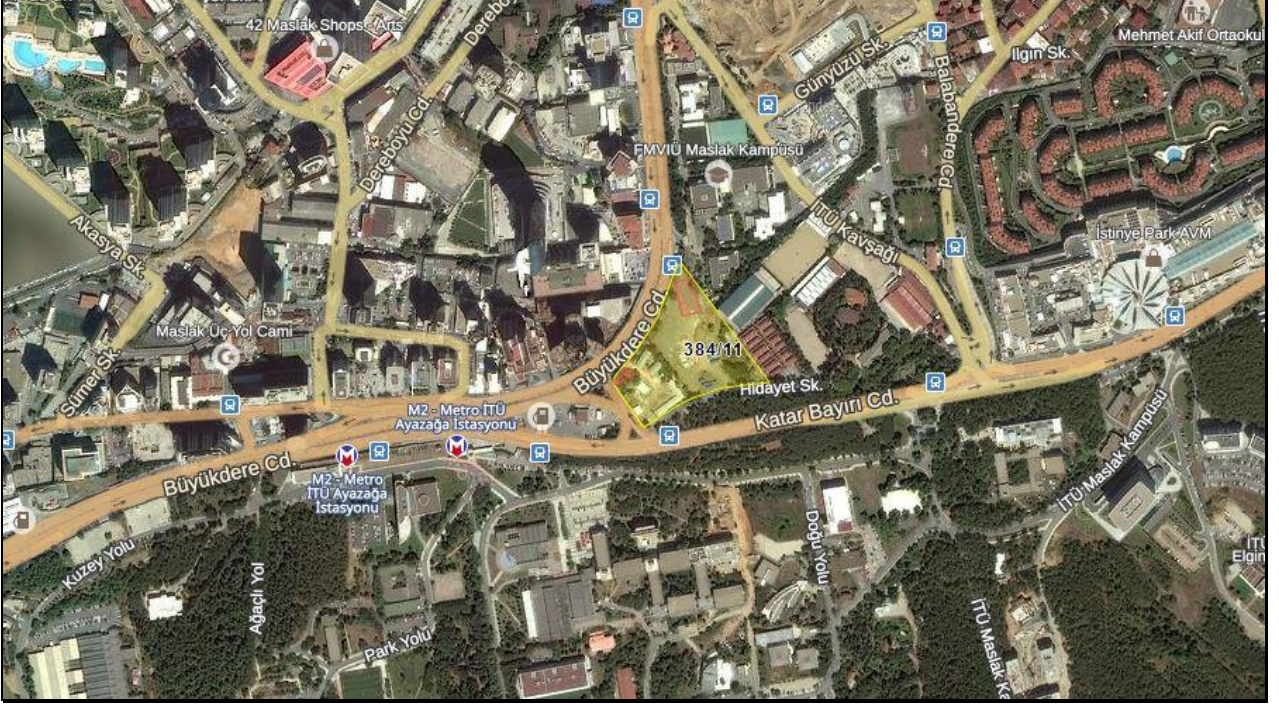
Değerleme konusu taşınmazlar Arsa vasfında olup, Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemelerde değerlendirilerek; 3194 S. İmar Kanununun 32 ve 42. maddeleriyle ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

#### **Yapı Denetim**

Değerleme konusu taşınmazlar için Arsa vasfında olup, yapı denetime tabi değildir.

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 41.109174 – 29.025480**



**Koordinatları: 41.110303 – 29.025378**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, 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.

Taşınmazlar Maslak Bölgesinin en önemli nirengi noktası İTÜ Kampüsüne çok yakın konumdadır. 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

### 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar mahallesi, 384 ada, 11 ve 13 parsellerde kayıtlı arsalardır.

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. 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 diğer taşınmaz olan 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

#### SATILIK ARSA EMSALLERİ

##### **EMSAL 1:COLDWELL BANKER BRAVO: 0532 258 52 51**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanına isabet eden, 560 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emsal:0,35, Hmax: 6,50m yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 3.000.000,-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 %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	560 m <sup>2</sup>	5.357,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	560 m <sup>2</sup>	4.821,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	560 m <sup>2</sup>	4.339,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: SAHİBİ (OKAN BEY): 0552 230 95 34**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanına isabet eden, 385 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emsal: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 2.000.000,-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 %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	385 m <sup>2</sup>	5.195,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	385 m <sup>2</sup>	4.675,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	385 m <sup>2</sup>	4.208,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3: SEÇKİN EMLAK (UĞUR BEY): 0545 481 41 41**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut alanına isabet eden 360 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Emsal: 0,35 yapılaşma koşullarına haiz arsa 1.850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	360 m <sup>2</sup>	5.139,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	360 m <sup>2</sup>	4.625,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 4: COLDWELL BANKER LİDER: 0533 463 78 65**

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 5000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret" alanına isabet eden, Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarına haiz arsa 75.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum, imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.



<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	5000 m <sup>2</sup>	15.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5000 m <sup>2</sup>	13.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5000 m <sup>2</sup>	5.400,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSA 5: ÖZ SERHAT EMLAK: 0530 881 59 86**

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 258 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut" alanı içerisinde yer alan, Emsal: 3.30 yapılaşma koşullarına haiz boş arsa 1.650.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre konum ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde % 10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	258 m <sup>2</sup>	6.395,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	258 m <sup>2</sup>	5.755,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	258 m <sup>2</sup>	5.180,-TL/m <sup>2</sup>

**SATILIK DÜKKAN/BÜRO/OFİS EMSALLERİ**

**EMSA 6: RESİDANCE İNDEX: 0532 300 12 91**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Spring Giz Plazada konumlu 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 6.830.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	13.660,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	---------------------------

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

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Veko Giz Plaza içerisinde konumlu 225 m<sup>2</sup> alanlı işyeri & plaza katı 3.450.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	225 m <sup>2</sup>	15.333,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSA 8: SAHİBİ (FARUK BEY): 0850 622 20 65**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Beybi Giz Plazada yer alan 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı plaza katının tamamı 3.000.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	7000 m <sup>2</sup>	6.000,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	---------------------	--------------------------

**EMSA 9: MASLAK GAYRİMENKUL: 0533 688 37 38**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Spring Giz Plazada yer alan 43 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri 730.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	255 m <sup>2</sup>	16.977,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSA 10: ERTAŞ GAYRİMENKUL(MECNUN BEY): 0532 416 59 64**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 925.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	85 m <sup>2</sup>	10.278,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------	---------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 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:**

- İmar durumlarının kısıtlı olması
- 384 ada, 13 parselin yüzölçümünün yapılaşmaya elvermeyecek derecede küçük olması,
- Dolayısıyla 384 ada, 13 parselin tevhit şartının bulunması,
- Bölgede yoğun trafik sıkışıklığının ve otopark sorununun bulunması,

### **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 işlemlerle değer takdirini 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. Yaklaşımında 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 3.700,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

#### **KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERLERİ:**

384 Ada 11 Parsel: 18.933,06m <sup>2</sup> x 3.700 TL/m <sup>2</sup> =	70.052.322,-TL
384 Ada 13 Parsel: 28.84 m <sup>2</sup> x 3.700 TL/m <sup>2</sup> =	106.708,-TL
<b>TOPLAM =</b>	<b>70.159.030, TL</b>

### 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 no.lu parsel için bulunan birim m<sup>2</sup> değeri Eğitim Tesis Alanı imarlı olan 384 ada 13 no.lu bu parsel için yorumlanarak parselin birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer özelliklerdeki zemin kat iş yerlerinin birim satış değerleri 12.000-25.000,- TL/m<sup>2</sup>; ofislerin de 8.000-16.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak konum ve kullanım alanına göre çok geniş bir aralıkta olduğu saptanmıştır.

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	2839,96	1	16.000,00 TL
KAKS	0,75		Proje Maliyeti	NORMAL	11359,84	1	13.000,00 TL
Yapı İnşaat Alanı	17039,76		19.879.720,00 TL		<b>TOPLAM</b>		
					<b>193.117.280,00 YTL</b>		
Toplam Ciro			193.117.280,00 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri			86.902.776,00 TL				
Proje Süresi			24 Ay				
Proje Riski		10%	8.690.277,60 TL				
Finansman Maliyeti		10%	8.690.277,60 TL				
Arsa Değeri			<b>69.522.220,80 TL</b>				
Arsa M2 birim Fiyatı			<b>3.672,00 TL</b>				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhite maliyet			19.879.720,00 TL				
Müteahhit Geliri			106.214.504,00 TL				
Kar /Zarar			86.334.784,00 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli			89.401.940,80 TL				
Müteahhit karı			103.715.339,20 TL				
Karlılık Oranı			1,1601				

Kullanılan bu yöntem 384 ada, 11 parselin arsa birim satış değeri 3.672,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### **KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER= 69.628.096.-**

384 Ada 11 Parsel Arsa Değeri:

$$18.933,06 \text{ m}^2 \times 3.672,-\text{TL/m}^2 = 69.522.196,-\text{TL}$$

384 Ada 13 Parsel Arsa Değeri(\*)

$$28.84 \text{ m}^2 \times 3.672 \text{ TL/m}^2 = 105.900,-\text{TL}$$

\*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 uygulanmamıştır. Bu alanla ilgili olarak Sarıyer Belediyesi'nce 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 parselle ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir. 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 ve konut arsa değerleri irdelenmiştir. Parselin ticari imarlı parsellerden daha az bir değere sahip olacağı kabulünden yola çıkılarak birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.672,-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 ortalama olarak 3.691,61 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>70.159.030,-TL</b>
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>69.628.096,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>70.000.000,-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 kullanılmayacak 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) bendinde belirtilen koşulları sağlamasına karşın, 24. Madde c bendinde vurgulanan "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." hükmü dikkate alınarak rapor tarihine göre iktisap tarihinden bu yana 5 yıllık süre aşıldığından aktif toplamına olan oranı dikkate alınmıştır. Alarko GYO AŞ.'nin Kamuoyunu Aydınlatma Platformuna gönderilen 30.09.2016 tarihli son faaliyet raporuna göre aktif toplamı 610.447.514.- TL. olup, rapor tarihi itibarıyla tahmin ve takdir edilen değere oranladığında (70.000.000.- / 610.447.514.- =) %11,47 oranı ile yasal oran olan %20'nin altında kaldığından değerlendirme konusu arsaların portföyde bulunmasında yasal olarak mahzur olmadığı kanaatine varılmıştır.

[http://www.intranet.alarko.com.tr/Dosya/yatirimci\\_iliskileri\\_pdf/alg\\_yo\\_pdf/faaliyet/2016/FaaliyetRaporu30092016.pdf](http://www.intranet.alarko.com.tr/Dosya/yatirimci_iliskileri_pdf/alg_yo_pdf/faaliyet/2016/FaaliyetRaporu30092016.pdf)

