



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Arsa

Sarıyer / İstanbul

2022REV667 / 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Maslak'ta konumlu olan **"2 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2022REV667** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 18.961,90 m² yüz ölçümüne sahip arsalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	274.950.000.-TL	İkiyüzyetmişdörtmilyondokuzyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	324.441.000.-TL	Üçyüzyirmidörtmilyondörtüzyüzkırkbirbin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet Selman MERTER

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	Error! Bookmark not defined.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Pınar Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 384 ada 11 ve 13 no.lu parseller, Sarıyer/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar Mahallesi, 384 ada 11 ve 13 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	384 ada 11 parsel: 18.933,06 m ² 384 ada 13 parsel: 28,84 m ²
İMAR DURUMU	384 ada 11 parsel Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Lejant: Özel Spor Alanı
	384 ada 13 parsel Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Lejant: Kısmen Eğitim Tesisleri Alanı, kısmen Özel Spor Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	384 ada 11 no.lu parsel; Lejant: Özel Spor Alanı 384 ada 13 no.lu parsel; Lejant: Kısmen Eğitim Tesisleri Alanı, kısmen Özel Spor Alanı
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	274.950.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	324.441.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2022 tarihinde, 2022REV667 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar Mahallesi, 384 ada 11 ve 13 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Muhammet Selman MERTER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar Mahallesi, 384 ada 11 ve 13 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A571	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	104.290.000
Rapor 2	27.12.2021	2021REV500	Ozan KOLCUOĞLU Yaşar ÇARK	127.995.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

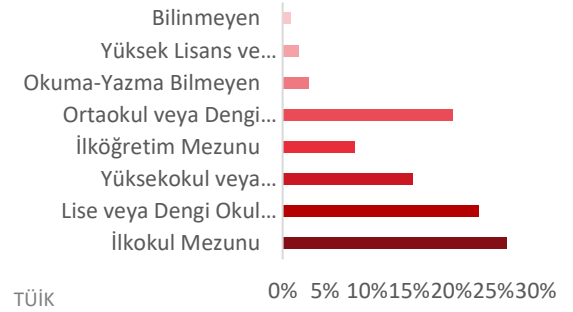
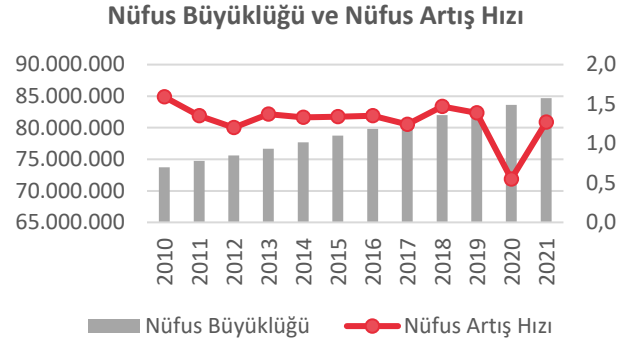
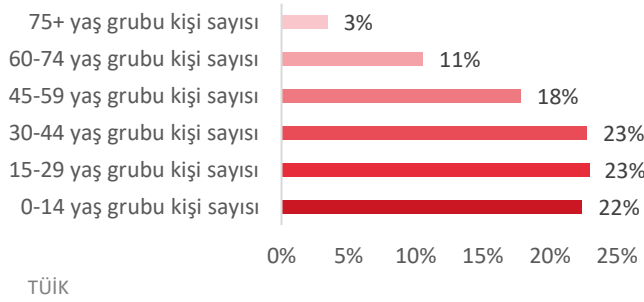
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

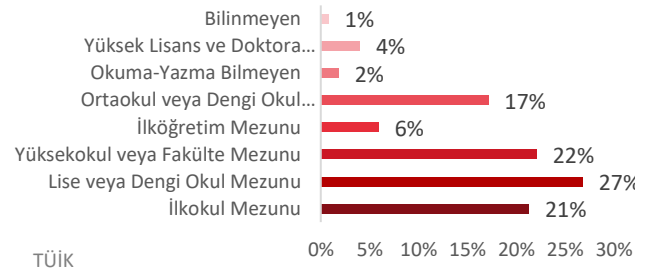
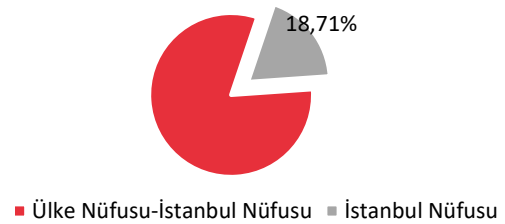
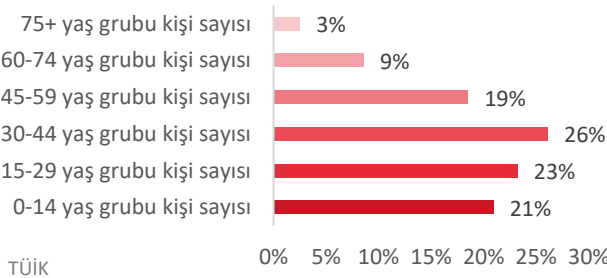
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



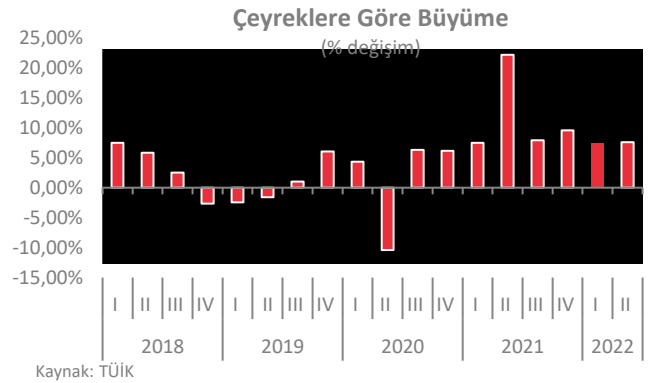
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

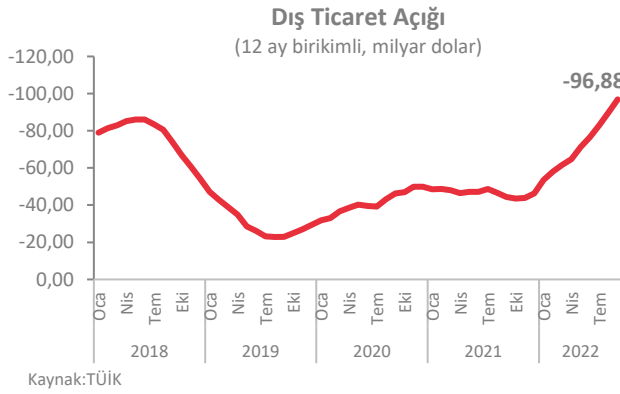


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Sarıyer	
Mahallesi	Pınar	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	384	384
Parsel No	11	13
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İki Evli Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.933,06 m ²	28,84 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 21.11.2022 tarih, saat 16:07 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-11-2022-16:07



Kayıt Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011922390861	20221121-1753-F12801	39086

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	384/11
Taşınmaz Kimlik No:	23705780	AT Yüzölçüm(m2):	18933.06
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/193	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İKİ EVLİ ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54153549	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18933.06	18933.06	Paylaşma (Taksim) 16-06-2005 5649	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fs3N-AJf19 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-11-2022-16:07



Kayıd Oluşturan: [REDACTED]

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011922390861	20221121-1753-F12801	39086

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	384/13
Taşınmaz Kimlik No:	23705781	AT Yüzölçüm(m2):	28.84
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/195	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54153550	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	28.84	28.84	Paylaşma (Taksim) 16-06-2005 5649	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MXyfSyJZNen kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlara ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlara doğu yönünde komşu olan ve bitişik konumlanmış olan parsellerden toplam 39.635 m² yüz ölçümüne sahip 384 ada 7 no.lu parsel “Atlı Spor Tesis” lejanında ve toplam 36.060, 40 m² yüz ölçümüne sahip 384 ada 10 no.lu parsel “Eğitim Tesis Alanı” lejanında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin kuzey batısında, Büyükdere Caddesi’ne cepheli konumlu parseller ise genellikle E: 2,30 TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip “T1 Ticaret Alanı” lejanında kalmaktadır. Konu taşınmazların güneyinde ise “Üniversite Alanı” lejanında kalan İstanbul Teknik Üniversitesi Kampüsü yer almaktadır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Sarıyer Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 29.07.2003

384 Ada 11 No.lu Parsel;

Lejandı: Özel Spor Alanı

Yapılaşma Şartları;

- Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

384 Ada 13 No.lu Parsel;

Lejandı: Kısmen “Eğitim Tesisleri Alanı”, kısmen “Özel Spor Alanı”

Yapılaşma Şartları;

- Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

* Değerleme konusu 384 ada 13 no.lu parselin 3,68 m²’lik kısmı, “Özel Spor Alanı” lejanında, 25,16 m²’lik kısmı “Eğitim Tesisleri Alanı” lejanında kalmaktadır.

** Değerleme konusu 384 ada 13 no.lu parselin yapılaşabilmesi için, bitişğinde yer alan 10 no.lu parsel ile tevhit şartının bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Plan Notları

Özel Spor Alanları

- 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.

- 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 Silüeti'ni zedelemeyecek şekilde avan proje teklifleri Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın olumlu görüşü ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayı alınarak uygulama yapılacaktır.

Eğitim Tesisleri Alanları

- Planlama alanındaki nüfusun gelişme projeksiyonuna göre, ilköğretim, mesleki ve teknik öğretim, kültürel tesisler için mevcut ve önerilen alanlar ile mevcut üniversite kampüs alanları planda işaretlenmiştir.
- Planlama alanı bağımsız bir yerleşim olmadığı, çoğu yerde yoğun yerleşme alanlarına bitişik bulunduğu için önerilen eğitim tesislerinin komşu alanlarla birlikte değerlendirilmesi gereklidir.
- Önerilen eğitim tesisleri yapılacakları bölgenin, Boğaziçi peyzaj ve silüetindeki durumuna bağlı olarak konut yapıları için verilen en fazla yüksekliği aşmamak üzere, Boğaziçi topografyasına uyumlu blok ebatları serbest olmak koşuluyla, hazırlanacak avan projenin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın olumlu görüşü ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayı alınarak uygulama yapılacaktır.
- Vakıf kuruluşlarının bu plan onanmadan önce mülkiyetlerindeki okul alanlarında yukarıdaki yapı şartlarına göre uygulama yapılacaktır.
- Hiçbir bölgede, tip proje uygulanmayacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

384 ada 11 no.lu parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "Kargir İki Evli Arsa" olup mevcutta konu parsel üzerinde kullanılmayan ve metruk durumda bir bina yer almaktadır. Değerlemeye konu 384 ada 13 no.lu parsel ise

tapu kaydında “Arsa” nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Sarıyer Belediyesi’nde 17.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 384 ada 13 no.lu parsel üzerinde yapı bulunmazken 384 ada 11 no.lu parsel üzerinde metruk bina yer almakta olup bu yapı için de alınmış riskli yapı, yıkım kararı veya durdurma kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 384 ada 13 no.lu parsel “Kargir İki Evli Arsa” nitelikli olup mevcutta üzerinde kullanılmayan, metruk yapı bulunmaktadır. Ekonomik ömrünü doldurduğu tespit edilen yapının konumlu olduğu parsel de mevcutta arsa olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazlardan 384 ada 11 no.lu parsel ise “Arsa” nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

09.10.2020 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.E) kapsamında 22. Madde r bendi “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir” denilmektedir. Bu sebeple metruk yapı bulunan 384 ada 11 parsel de arsa olarak değerlendirilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, proje değerlemesi olmayıp değerlemeye konu taşınmazlardan 384 ada 11 no.lu parsel “Kargir İki Evli Arsa” ve 384 ada 13 no.lu parsel “Arsa” niteliklidir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Pınar Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 384 ada 11 ve 13 no.lu parseller, Sarıyer/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un kuzeyinde yer alan Sarıyer ilçesinde konumlanmaktadır. Sarıyer ilçesinin kuzeyinde Karadeniz, doğusunda İstanbul Boğazı, batısında Eyüpsultan, güneyinde ise Şişli ve Beşiktaş ilçeleri yer almaktadır. İlçe, kentin yapı yoğunluğu en düşük ilçelerinden biridir. Bu durum nedeni, ilçenin sahile kıyısının olması ve geniş orman alanlarını sınırları dahilinde barındırması ile birlikte gelişimine, düşük yapı yoğunluğu ile izin verilmiş olmasıdır. Bölgenin yerleşim ve yayılım karakteri incelendiğinde ise birbiri ile ulaşım ve sosyo- ekonomik bağlantıları değişken olan güney, orta ve kıyı kesimlerde kurulu olan yerleşim alanları görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar, Büyükdere Caddesi ile Katar Caddesi'nin kesişiminde bulunması nedeniyle oldukça avantajlı bir konumda yer almaktadır. Konu taşınmazların Büyükdere Caddesi üzerinden görünürlüğü iyi durumda olup reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazlara erişim Katar Caddesi'nden ayrılan Hidayet Sokak ile sağlanmaktadır. Büyükdere Caddesi ve Katar Caddesi'nde gün içerisinde trafik yoğunluğu yaşanmakta iken Hidayet Sokak üzerinde yaya ve araç trafiği yok denecek kadar azdır. Bu aksın, ara sokak niteliğinde olup daha çok araç park yeri olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar, İTÜ- Ayazağa Metro İstasyonu'na yaklaşık 120 m mesafede olup istasyona olan yakınlıkları taşınmazlara erişimde avantaj sağlamaktadır. Maslak plazalar bölgesinde konumlu olan değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İstanbul Teknik Üniversitesi, Işık Üniversitesi, İstinyepark AVM, Sarıyer Belediyesi, Daimond Of İstanbul, Steigenberger İstanbul Maslak, Hilton İstanbul Maslak, Hattat Holding ve Özel Enka Lisesi yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
TEM Otoyolu	1,60 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	3,30 km
D-100 Karayolu	4,80 km
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	6,60 km
Beşiktaş	8,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar Mahallesi'nde konumlu 384 ada 11 ve 13 parsel no.lu gayrimenkullerdir. Taşınmazlar, "Arsa" vasıflı olup 11 parsel 18.933,06 m², 13 parsel ise 28,54 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 384 ada 11 no.lu parsel hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup yamuğu andıran bir geometrik formdadır. Konu taşınmazlardan 384 ada 13 no.lu parsel ise üçgene benzer bir geometrik formdadır. Söz konusu 384 ada 13 no.lu parsel yüz ölçümü ve geometrik şekli itibarıyla çok küçük bir parsel olup bu özellikleri, üzerinde yapı yapılmasına elverişli değildir.

Konu parsellerin çevresi yapay sınırlayıcı eleman ile sınırlandırılmış olup parsellerin üzerinde prefabrik yapılar ile konteyner alanları bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 384 ada 11 no.lu parselin üzerinde yaklaşık 103,50 m² alanlı tek katlı betonarme bina bulunmaktadır. Söz konusu bina oldukça yıpranmış ve harabe durumda olup depo amaçlı kullanılmaktadır. Mevcutta yer alan tek katlı yapının herhangi bir yasal belgesi bulunmamakta olup ekonomik ömrünü de doldurmuş olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında bu yapı dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu 384 ada 11 no.lu taşınmazın Büyükdere Caddesi'ne 161 m ve Hidayet Sokak'a yaklaşık 174 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 384 ada 13 no.lu parselin ise Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 10 m cephesi bulunmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı veya inşaatı devam eden bir proje bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" nitelikli olup üzerinde yapı bulunmayan bu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların, Büyükdere Caddesi ve Katar Caddesi'nin kesişiminde yer alması nedeniyle görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Levent-Taksim-Haciosman hattı metro istasyonlarına ve İstanbul için önemli bir aks olan Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda bulunan taşınmazlara ulaşım oldukça kolay şekilde sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazlardan 384 ada, 13 no.lu parselin yüz ölçümü çok küçük olup geometrik yapısı da üçgene benzerdir. Bu nedenle söz konusu taşınmaz, yapılaşma için uygun olmayıp taşınmazın yapılaşabilmesi için bitişğinde yer alan 10 no.lu parsel ile tevhid şartı bulunmaktadır. Bununla birlikte 13 no.lu parselin bir kısmının, "Eğitim Tesisleri Alanı"nda kalmasından dolayı yapılaşma hakkı bulunmamakta olup söz konusu taşınmaz kısmen kamulaştırılacak alanda kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazlar, İstanbul'un "Merkezi İş Alanı" (MİA) olarak bilinen Maslak bölgesinde yer almaktadır. Yakın çevrede çok sayıda nitelikli ve bilinirliği yüksek iş merkezi ve plaza bulunmaktadır.
- Bölgede, söz konusu 384 ada 11 no.lu parsel gibi yüz ölçümü büyük taşınmazların olmadığı görülmüştür.

✗ TEHDİTLER

- Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark problemi yaşanabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu 384 ada 11 no.lu parselin yapılaşma şartı belirtilmemiş olup üzerinde geliştirilecek projenin avan proje onayına göre inşa edilebilmesi nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu 384 ada 13 no.lu parselin ise tevhid edilmeden yapılaşamayacak olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** yöntemi kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

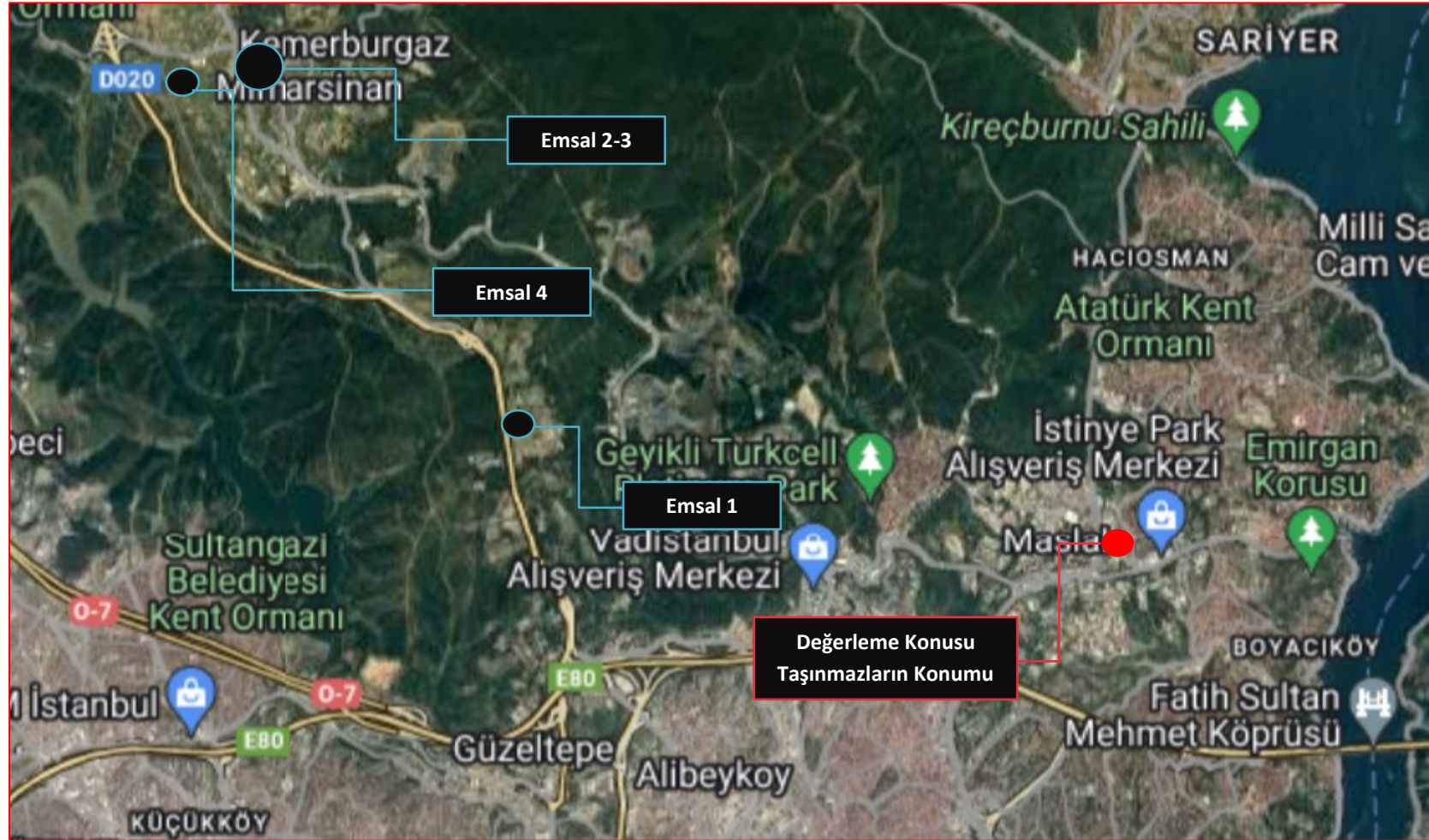
Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	K. Ayazağa Mahallesi'nde konumlu	Satılmış / 10-11 ay önce	Park Alanı, Dere Alanı	4.314	58.239.000	13.500	* Ayazağa mahallesinde, Kemerburgaz Caddesi üzerinde konumludur. * 2 adet taşınmazın toplam alanı olup taşınmazların arasında hazine mülkiyetinde yer alan bir adet taşınmaz yer almaktadır. * Brüt parsel alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan 384 ada 11 parselden küçüktür. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Taşınmazların brüt alanı olup 18.madde uygulama sahasında yer almaktadırlar. * Taşınmazların bir kısmı park alanı, bir kısmı dere alanında kalmaktadır. * 1.000 \$/m² bedelden satış işlemi gerçekleşmiştir. Dönemin dolar kurunun 13,50 olduğu bilgisi edinilmiştir.
2	K.Ayazağa Mahallesi'nde konumlu	Satılmış / 1 ay önce	Villa Alanı Emsal: 0,30 Hmax: 3 Kat	3.500	63.000.000	18.000	* Ayazağa mahallesinde, Selanik Bulvarı üzerinde konumludur. * Brüt parsel alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan 384 ada 11 parselden küçüktür. * Taşınmazlara göre avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. * Kemerburgaz Caddesine 60 m cepheidir. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazlardan dezavantajlıdır. * Taşınmazın brüt alanı olup 18.madde uygulama sahasında yer almaktadırlar. * 1.000 \$/m² bedelden satış işlemi gerçekleşmiştir. Dönemin dolar kurunun 18,00 olduğu bilgisi edinilmiştir.
3	K. Ayazağa Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Villa Alanı Emsal: 0,30 Hmax: 3 Kat	4.600	90.000.000	19.565	* Ayazağa mahallesinde, Selanik Bulvarı üzerinde konumludur. * Brüt parsel alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan 384 ada 11 parselden küçüktür. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Taşınmazlara göre avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. * Taşınmazların brüt alanı olup 18.madde uygulama sahasında yer almaktadırlar. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	K. Ayazağa Mahallesi'nde konumlu	Satılık	Eğitim Alanı Emsal: 1,00	5.850	90.000.000	15.385	* Ayazağa mahallesinde, Rumeli Yolu Caddesi üzerinde konumludur. * Brüt parsel alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan 384 ada 11 parselden küçüktür. * Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Taşınmazlara göre avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. * Taşınmazların brüt alanı olup 18.madde uygulama sahasında yer almaktadırlar. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede konu parsellere benzer imar durumuna ve yüz ölçümüne sahip arsa stokunun kısıtlı olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların yakın çevresinde ve bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda bölgedeki arsa satış değerlerinin arsaların konumuna, imar lejandına, yapılaşma koşullarına, yüz ölçümüne, bölgenin ana aksına yakınlığı ile bu akstan reklam kabiliyetlerine ve cephe durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerlerinin 13.500-15.500 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.500	18.000	19.565	15.385
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	5%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	3%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	7%	15%
	Yapılaşma Hakkı	6%	-5%	-5%	-8%
	Yüz Ölçümü	-19%	-20%	-19%	-17%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	7%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		14.345	14.832	14.615	14.177

* Karşılaştırma tablosu, değerlendirme konusu 384 ada 11 no.lu parsel baz alınarak hazırlanmış olup, 384 ada 13 no.lu parselin değer takdirinde ise bu parseli göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
384 ada 11 no.lu parsel	18.933,06	14.500	274.529.370
385 ada 13 no.lu parsel	28,84	14.500	418.180
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			274.947.550
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			274.950.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandları ile uyumlu olarak 384 ada 11 no.lu parsel için "Spor Tesisleri Alanı" ve 384 ada 13 no.lu parsel için kısmen "Eğitim Tesisleri Alanı" ve kısmen "Spor Tesisleri Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa*” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

*** 09.10.2020 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.E) kapsamında 22. Madde r bendi “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir” denilmektedir. Bu sebeple metruk yapı bulunan 384 ada 11 parsel de arsa olarak değerlendirilmiştir.**

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.07.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Sarıyer Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmaktadır. 384 ada 11 no.lu parsel “Spor Tesisleri Alanı” lejandında kalmakta iken 384 ada 13 no.lu parsel kısmen “Spor Tesisleri Alanı” ve kısmen “Eğitim Tesisleri Alanı” lejandında kalmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 384 ada 13 no.lu parsel “Kargir İki Evli Arsa” nitelikli olup mevcutta üzerinde kullanılmayan, metruk yapı bulunmaktadır. Ekonomik ömrünü doldurduğu tespit edilen yapının konumlu olduğu parsel de mevcutta arsa olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazlardan 384 ada 11 no.lu parsel ise “Arsa” nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olduğu kullanımlar için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Kargir İki Evli Arsa” ve “Arsa” olup “Kargir İki Evli Arsa” nitelikli taşınmazın üzerinde metruk yapı bulunmaktadır. 09.10.2020 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Iıı-48.1)’Nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Iıı-48.1.E) kapsamında 22. Madde r bendi göz önünde bulundurularak yapının metruk olması sebebiyle boş arsa olarak değerlendirilmiştir. Bu sebeple parsellerin tapudaki fiili niteliği farklı olsa da GYO tebliğindeki değişiklik ile fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumlu olarak değerlendirilmiştir.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Arsa*” olarak alınmalarında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

*** 09.10.2020 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Iıı-48.1)’Nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Iıı-48.1.E) kapsamında 22. Madde r bendi “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir” denilmektedir. Bu sebeple metruk yapı bulunan 384 ada 11 parsel de arsa olarak değerlendirilmiştir.**

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” nitelikli olmakla birlikte taşınmazların bu niteliğe uygun olan mevcut kullanımları için herhangi bir belgeye ihtiyaç duyulmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, taşınmazların devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 384 ada 13 parsel “arsa” niteliğinde olup taşınmazın 16.06.2005 tarihinde, paylaşma sebebiyle edinilmesinden bu yana parsel üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	274.950.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu 384 ada 11 no.lu parselin yapılaşma şartı belirtilmemiş olup üzerinde geliştirilecek projenin avan proje onayına göre inşa edilebilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu 384 ada 13 no.lu parselin ise tevhid edilmeden yapılaşamayacak olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	274.950.000.-TL	İkiyüzyetmişdörtmilyondokuzyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	324.441.000.-TL	Üçyüzyirmidörtmilyondörtüzyüzkırkbirbin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet Selman MERTER

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293