

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ YER ALAN
1 ADET ARSA
KİLYOS (KUMKÖY) MAHALLESİ
933 ADA 3 PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	KRF-2011014
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KİLYOS MAHALLESİ TATLISU CADDESİ 254DZIC PAFTA 933 ADA 3 PARSEL SARIYER / İSTANBUL
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ KİYOS (KUMKÖY) MAHALLESİ, TATLISU CADDESİ, 933 ADA 3 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Çiğdem HATACIKOĞLU (Lisans No: 411409) Değerleme Uzmanı-Ahmet İPEK (Lisans No:411627) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** İNA Tablosu
- Ek 4** İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** Tapu Belgesi
- Ek 6** Değerleme Uzmanlarının Lisans VE Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 7** İmar Planı Notları i (kopya)
- Ek 8** Arsalara İlişkin Beyan

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Esentepe – Şişli / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910165 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ahmet İPEK raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1410002	KRF-1510002	KRF-1611001
Rapor Tarihi	29.12.2014	31.12.2015	30.12.2016
Rapor Konusu	1 Adet ARSA	1 Adet ARSA	1 Adet Arsa
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.110.000	6.430.000	7.300.000

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ KİLYOS MAHALLESİ 933 ADA 3 PARSEL
İMAR DURUMU	Kısmen İlköğretim Tesisi, kısmen yol, kısmen Park, kısmen de TAKS=0.10, KAKS:0.20, H=6.50m. "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 ADET PARSELİN DEĞERİ	9.920.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

933 ADA 3 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SARIYER
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: KİLYOS
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 933
Parsel No	: 3
Alanı	: 8.841,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 3136
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 661
Tapu Tarihi	: 24.04.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri, 30.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisine rastlanmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz; 24.04.2012 tarih ve 3136 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işlemi sonucu Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

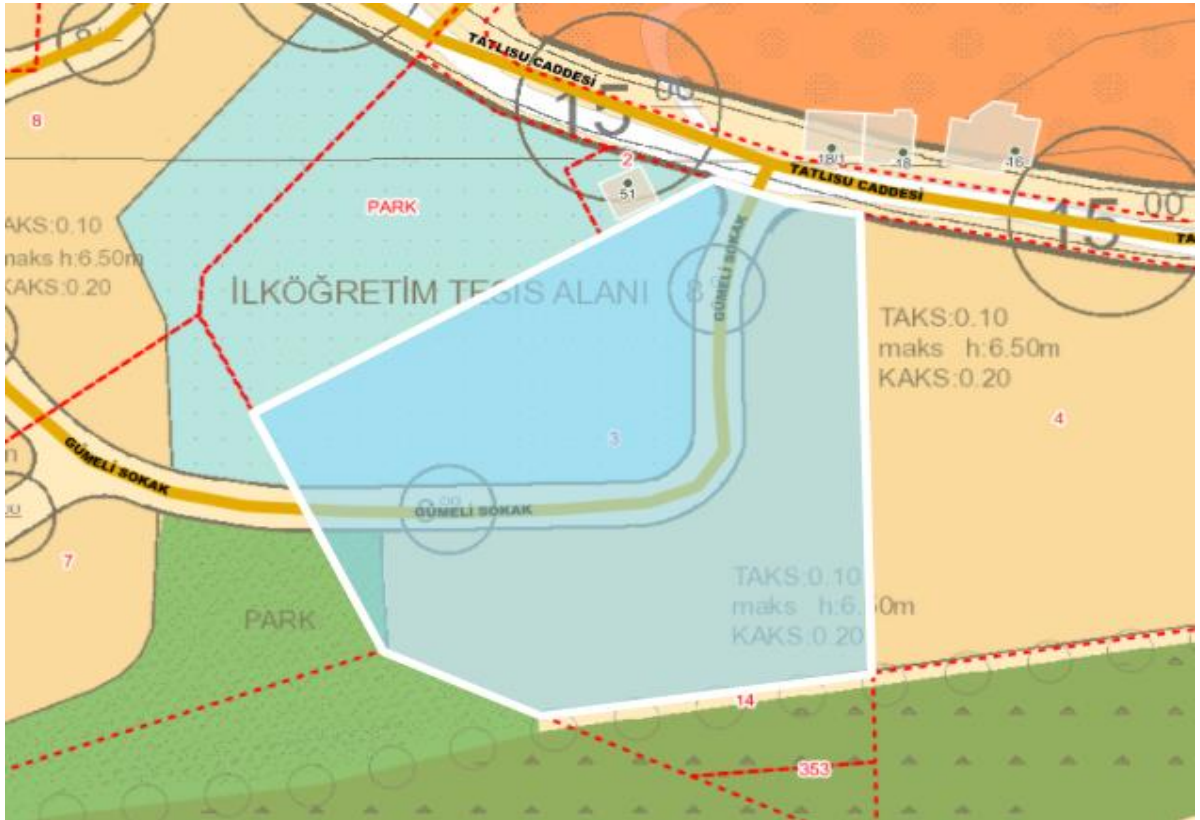
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durum belgesine göre taşınmaz; "11.04.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kilyos ve Demirciköy Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda, kısmen "Yol", kısmen "Park", kısmen "İlköğretim Tesis Alanı", kısmen de TAKS=0.10, KAKS:0.20, H=6.50m yapılanma şartlarında "KONUT" alanında kalmaktadır. Plan notlarınının 4.1 Genel Hükümler Bölümü'nün 7. maddesine göre; Sosyal ve teknik altyapı alanları kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz."

%45 DOP kesintisi düşüldükten sonra değerlendirme konusu parselin net uygulama alanı 4862,55m²'dir. Bu alan yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

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



**11.04.2007 tasdik tarihli 1/1000 ÖLÇEKLİ KİLYOS ve DEMİRCİKÖY
YERLEŞİM ALANLARI ve ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ölçekli Kilyos-Demirciköy Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı;
Plan paftaları, plan notları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1/1.000 ölçekli Kilyos-Demirciköy Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın sınırı, plan onama sınırıdır.
- 1/1000 ölçekli Kilyos-Demirciköy Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun **23. maddesi** hükümleri uygulanacaktır.
- Hali hazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral planlar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması Kadastro'dan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- Devlet, Belediye ve diğer kamu tüzel kişilikleri tarafından bu Uygulama İmar Planı'nın onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve Tapu Sicili'nde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.
- Planda verilen irtifalar ve emsaller maksimum olup kişi başına yeşil ve donatı alanları ayrılması şartının öncelikle sağlanması esastır, planda verilen irtifalar ve emsallerin altında yeni bir değer getirilmesi halinde bu yapı şartı uygulamaya esastır.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, park, oyun alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal tesisler, teknik hizmet alanları, belediye hizmet alanları, spor alanları gibi) kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz.** Bu alanlarda inşaat uygulaması **avan projeye göre yapılacak** olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları projede belirtilecektir. Avan projeye bağlı eğitim, kültür, sağlık vb. gibi tesislerin uygulamalarında, avan projeleri **İlçe Belediyesi ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce** onaylanacaktır.
- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri (Orman, kıyı kenar hattı için Bayındırlık, Askeriye, İSKİ v.b.) aranacaktır.**
- Kişi başına **10 m² aktif yeşil alan** ilkesi gözönünde tutularak, plan onayı ile bu alanların kamuya terki yapılacak, aynı mülkiyet içinde kalan ve planda gösterilmiş yeşil alan varsa **10 m² aktif yeşil alan** sağlayacak şekilde toplamına dahil edilecektir. **Her birim daire başına bir otopark** veya parsel içinde araç park alanı ayrılacaktır.
- Ağaç revizyonu yapılacak ve mevcut ağaçlar korunacaktır. Planlama alanında anıt ağaçların tanımı ve korunmasına ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararı uyarınca tespit ve tescil edilen anıt ağaçlar korunacaktır.
- Plan Onama Sınırları içinde; kent bütününe dönük nitelikte bulunan kullanışlardan üniversite, akademi, yüksek okul v.b. eğitim tesisleri, büyük alışveriş merkezleri gibi tesislerin yerleşmelerine izin verilmeyecektir.
- Planlama alanında yer alacak olan eğitim ve sağlık gibi tesisler kamu veya tüzel kişilikler tarafından yapılabilir.
- Plan onama sınırları içinde akaryakıt depoları, sanayi tesisleri kurulamaz, taş ve kömür ocağı açılmaz. İzni olanların süreleri bittiğinde işletme izni uzatılmayacak ve faaliyetleri sona erdirilecektir. Motor çalıştıran, çevresine gürültü, toz, duman çıkaran fonksiyonlar konut alanları içinde yer alamaz.
- Eğimden dolayı açığa çıkan yalnız bir bodrum kat iskân edilebilir.** İskân edilen bodrum katı **KAKS alanına dahil edilir.** Yapılara yapının köşe kotları ortalaması alınarak kot verilir. **Kapalı ve açık çıkmalar KAKS değerine dahildir.** Subasman seviyesi **1.00 m.** yi aşamaz.
- Bütün şehir fonksiyonlarında KAKS, TAKS değerleri ve max.H esas alınarak, imar planı ve mimari avan proje önerilerinde, binaların dış cephelerinde yörenin karakterine uygun mimari nitelikler aranacaktır. Çatı eğimi **% 33** den fazla olamaz. Çatı eğimlerinin **% 33** olarak düzenlenmesi halinde alt kata bağımlı olarak **çatı arası** yapılabilir. **KAKS değerine dahil değildir.** Saçak genişliği en çok **1.50 m.**, en az

0.50 m.dir. Her bina için min. 10 adet ağaç dikilecektir. Planda özel mimari cephe ve tip proje uygulamaları avan proje ile belirlenecektir.

Bu madde 01.03.2009 t.tr.İİ 1/1000 ölçekli plan notu (15.md.) tadilatı ile aşağıdaki gibi değiştirildi:

15. Bütün şehir fonksiyonlarında KAKS, TAKS değerleri ve max.H esas alınarak, imar planı ve mimari avan proje önerilerinde, binaların dış cephelerinde yörenin karakterine uygun mimari nitelikler aranacaktır. Çatı eğimlerinin düzenlenmesi halinde alt kata bağımlı olarak **çatı arası** yapılabilir. **KAKS değerine dahil değildir.** Saçak genişliği en çok **1.50 m.**, en az **0.50 m.dir. Her bina için min. 10 adet ağaç** dikilecektir. Planda özel mimari cephe ve tip proje uygulamaları avan proje ile belirlenecektir.
AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
16. İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan ruhsat verilemez.
17. Tespitler ve III No'lu K.T.V.K.B. Kurulu kararları ile tescil olunan Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları korunacak, bunların dışında kalan ve tespit edilen Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, **III No'lu K.ve T.V.K.B. Kurulu'nca** tescil edilecektir.
18. Planlama alanında **bir parselle birden fazla bina yapılması durumunda avan projeler** ve peyzaj projeleri, yerleşme blok sayısı, blok ölçüleri, bloklar arası mesafeleri, çekme mesafeleri vb. doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları ve doğal değerler topografya görünüm estetik mesuliyet açısından **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü** alındıktan sonra **İlçe Belediyesi'nin** onayına sunulacaktır.
19. **Devlet orman alanlarına bitişik** tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla **20 m.** yapı yaklaşma sınırı tesis edilecektir.
20. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında, uygulama aşamasında inşaat ruhsatı verilmeden önce **1. Hava Kuvvet Komutanlığı** ve **15'nci Füze Üs Komutanlığı'nın** görüşü alınacaktır.
21. Plan üzerinde gösterilemeyen, ancak konut, kamu ve benzeri kuruluşlara enerji sağlayan trafo ve indirici merkez ve işletme tesisleri için ilgili kuruluşlarca uygun görülecek avan projeye göre uygulama yapılabilir.
22. Plan alanında kalan alanlarda ilgili **KAKS** ve **TAKS** değerleri **net parsel üzerinden uygulama yapılacaktır.**
23. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları'nda aksine bir açıklama bulunmadığı taktirde **İstanbul İmar Yönetmeliği** hükümleri uygulanır.
24. Bu planda **Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, TEK Yönetmeliği Uygulamasına Dair Yönetmelik** ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.
25. Bu planda belirlenen yapılanma koşullarında uygulama aşamasında, mevzuat hükümleri ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 10 No'lu genelgesi uyarınca, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce **29.6.2006** tarihinde onaylanmış **Kilyos - Demirciköy Yerleşim Alanları İmar Planlarına esas Jeoloji - Jeoteknik Araştırma Raporu ve Ekl Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda**, belirtilen hususlara aynen uyulacaktır. Uygulama aşamasında parsel bazında, zeminin sondaja dayalı jeoteknik araştırması yapılacak ve gerekli zemin mekaniği ile ilgili önlemler alınacaktır. Jeolojik ve topografik durumu itibariyle sakıncalı olan bölgelerde hiçbir suretle yeni iskân bölgeleri ihdas edilemez.

LEJAND SINIRLAR

OOOOOOOOOOO UYGULAMA PLAN ONAMA SINIRI
OOOOOOOOOOO I. DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI
----- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
BUSTER DÜŞME SAHASI
OOOOOOOOOOO 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 2B MADDESİ SINIRI

I. DERECE DOĞAL SİT ALANI

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
Kararları geçerli alanlar

ÖZEL HÜKÜMLER

1/1000 Ölçekli Kilyos ve Demirciköy Yerleşim Alanları ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftaları üzerinde gösterilmiş bulunan çeşitli arazi kullanım kararları ve özel işaretleme ile ilgili açıklayıcı notlar aşağıda başlıklar altında sıralanmıştır.

1.2.1 KONUT YERLEŞME ALANLARI

3. Derece Doğal Sit Alanlarıdır.

1.2.1.1 Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanlarda max.TAKS: 0.15, max.KAKS: 0.35, max.H: 6.50 m. dir.
150 m² den küçük parsellerde tevhit şartı aranır. 400 m² ile 150 m² arasındaki parsellerde max. 60 m² taban alanında max.H: 6.50 m. yüksekliğinde Belediyesi'nce verilecek kitle boyutuna göre yapı yapılabilir. Ancak bu amaçla ifraz yapılamaz. Parsel büyüklüğü 400 m² den daha büyük parsellerde birim binanın taban alanı 200 m² yi geçemez. Bu alanlarda yeni parselasyon oluşturulması halinde min. parsel büyüklüğü 400 m² den küçük olamaz.

1.2.1.2 Orta Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanlarda yoğunluk 120 k/ha'dır.
Bu alanlarda max.TAKS: 0.15, max.KAKS: 0.30, max.H: 6.50 m.dir.
150 m² den küçük parsellerde tevhit şartı aranır. 400 m² ile 150 m² arasındaki parsellerde max. 60 m² taban alanında max.H: 6.50 m. yüksekliğinde Belediyesi'nce verilecek kitle boyutuna göre yapı yapılabilir. Ancak bu amaçla ifraz yapılamaz. Parsel büyüklüğü 400 m² den daha büyük parsellerde birim binanın taban alanı 200 m² yi geçemez. Bu alanlarda yeni parselasyon oluşturulması halinde min. parsel büyüklüğü 400 m² den küçük olamaz.

1.2.1.3 Düşük Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanla yoğunluk 80 k/ha'dır.
Bu alanlarda max.TAKS: 0.10, max.KAKS: 0.20, max.H: 6.50 m.dir.

1.2.6 KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1.2.6.1 Temel Eğitim Öncesi Öğretim Alanı

Avan projesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır.
Max.TAKS: 0.15 ve max.H: 6.50 m.dir.

1.2.6.2 İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim)

Avan projesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır.
Max.TAKS: 0.15 ve max.H: 9.50 m.dir.

1.2.6.3 Sosyal - Kültürel Tesisler Alanı

Bu alan içinde Halk Eğitim Merkezi, Belediye Meslek Edindirme Merkezi vb. tesisler yer alacaktır. Avan projesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Max.TAKS: 0.15 ve max.H: 9.50 m. dir.

1.2.6.4 Sağlık Tesisleri Alanı

Avan projesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın imar planı onay tarihi 11.04.2007 olup; Son 3 yıl içerisinde Herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır.

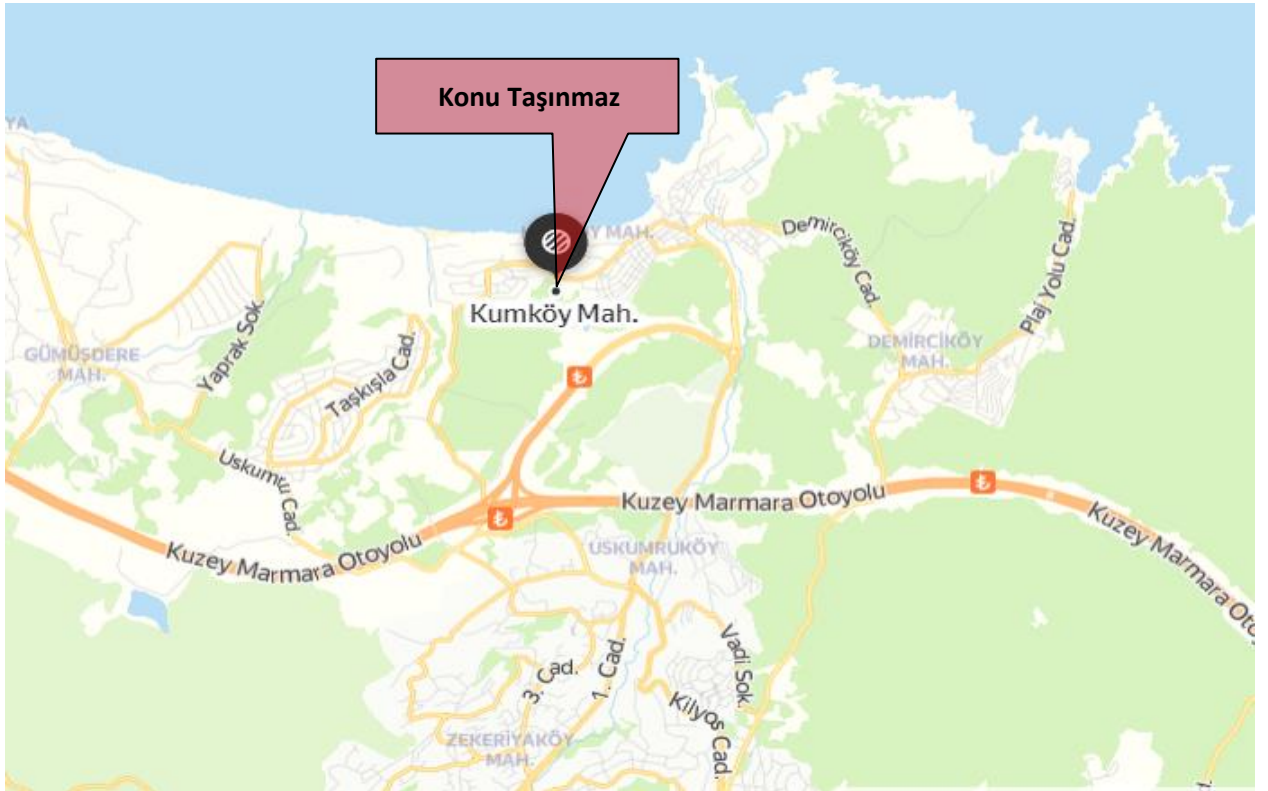
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Mahallesi'nde yer alan 933 ada 3 parsel sayılı ARSA vasıflı taşınmazdır. 8841,00 m² alanlıdır. Çokgen bir şekle sahiptir. Oldukça eğimli bir bölgede yer almaktadır. Tatlısu Caddesi'ne cephelidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Sarıyer İlçesi, Kilyos (Kumköy) Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Marenegro, Arıköy gibi villa sitelerin ve müstakil villaların bulunduğu bir bölgedir. Kilyos Merkezi ve plajlar yürüme mesafesindedir. Ağırlıklı olarak yazlık konutların yer aldığı bölgeyken, pandemi süreci sonrası yılın tamamında yaşamın arttığı gözlenmiştir. Üst orta ve orta düzey tarafından tercih edilen karma bir bölgedir.



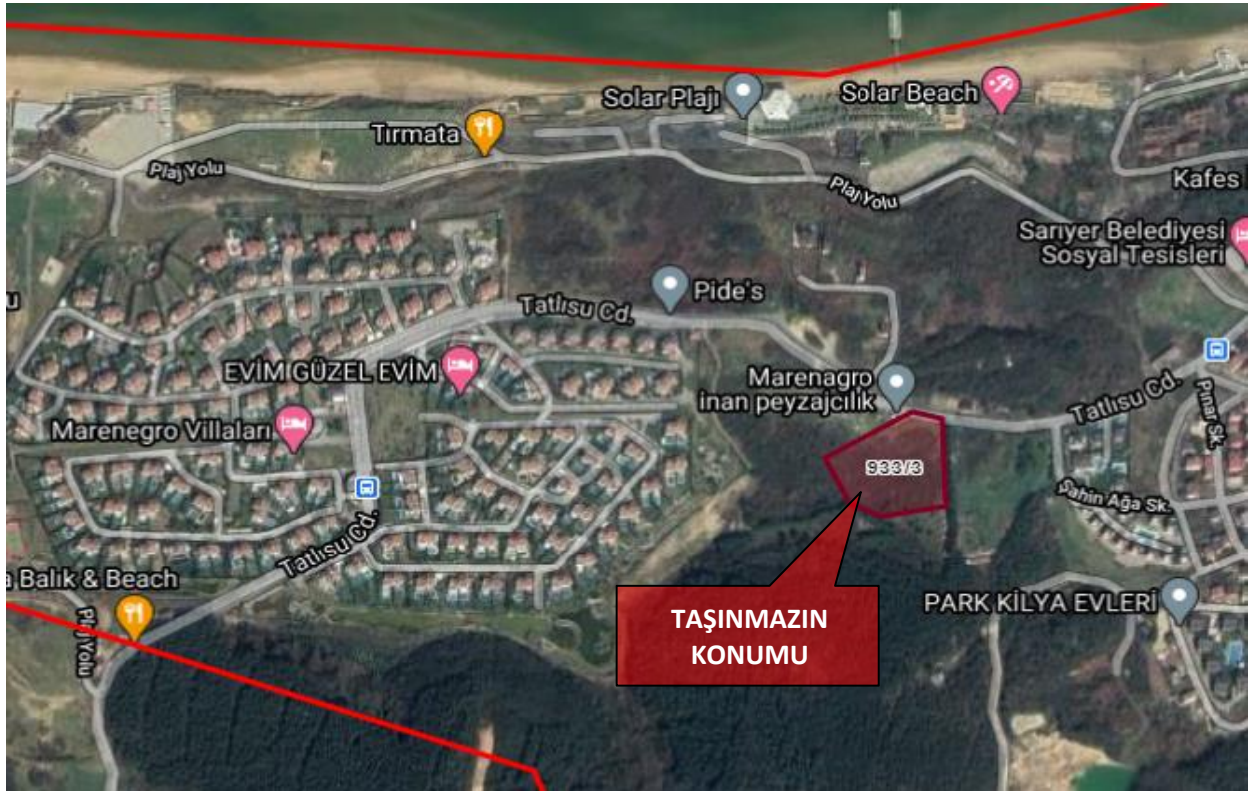
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Sarıyer ilçesi, Kilyos Mahallesi'nde konumludur. Sarıyer Merkezine, tünel bağlantısı ile Hacıosman Metro'ya, Maslak Acıbadem Hastanesi ve Maslak semtine ulaşımı çok rahattır. Kuzey Marmara Otoyolu bölgeye ulaşımında avantaj sağlamıştır. Ulaşım; toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Mahallesi'nde yer alan 933 ada 3 parsel sayılı ARSA vasıflı taşınmazdır. 8841,00 m² alanıdır. Çokgen bir şekle sahiptir. Oldukça eğimli bir bölgede yer almaktadır. Tatlısu Caddesi'ne cephelidir.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Kağıthane ve batıda Eyüp ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.



İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzeygüney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir. Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür.

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



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 342.503 kişidir

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıtıldığı görülmüştür.

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi, Sarıyer Tapu Müdürlüğü, TKGM Sistemi, Körfez GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadırlar.
- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Tercih edilen konut bölgesinde yer almaktadır.
- * Proje geliştirebilir imar koşullarına sahiptir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Parsel halihazırda brüt parsel durumundadır. Terkleri henüz yapılmamıştır.
- * Oldukça eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- * Bölgede satılık arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

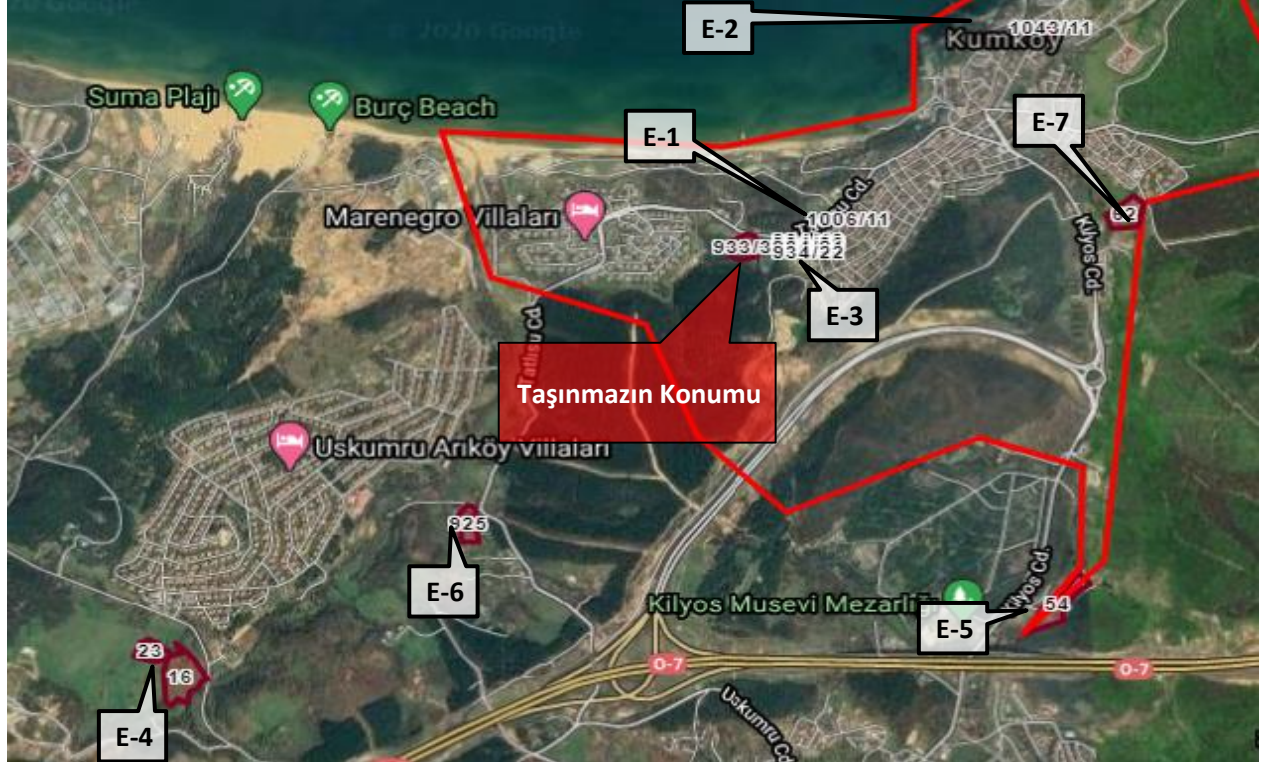
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 KW Fores

Tel 0538 897 27 26

1006 ada 11 parsel sayılı 1190m² alanlı taşınmaz 4.500.000 TL bedelle satılıktır. TAKS:0.15, KAKS:0.35, Hmaks:6.50 yapılaşma koşullarıyla düşük yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	1190 .-M ²	4.500.000 .-TL	3.782 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 First Plan Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0532 313 94 34

Kilyos'ta 1043 ada 11 parsel sayılı 852 m² alanlı taşınmaz 2.700.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz KAKS:0.35, H:6.50 yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları daha iyi ve net imar parseldir.

SATILIK	852 .-M ²	2.700.000 .-TL	3.169 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Tunay Gayrimenkul

Tel 0533 423 58 49

Kilyos'ta 934 ada 19 P:631,41m², 20 P: 583,71, 21 P: 563,84, 22P: 731,52m² alanlı olmak üzere toplam 2510,48m² alanlı 4 adet parsel birlikte veya ayrı ayrı satılıktır. Her birinin birim m² değeri 4.500TL'dir. Emsal taşınmaz KAKS:0.20, H:6.50 yapılaşma koşullarıyla konut alanında kalmaktadır ve net imar parselidir.

SATILIK	2510,48 .-M ²	11.300.000 .-TL	4.501 .-TL/M ²
19 P	631,41 .-M ²	2.842.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
20 P	583,71 .-M ²	2.628.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
21 P	563,84 .-M ²	2.538.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
22 P	731,52 .-M ²	3.292.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²

4 Orange Emlak

Tel 0212 202 50 99

Uskumru 16 (22.750,00m²) ve 23 (8.125m²) parsel sayılı, toplam 30875m² alanlı 2 adet taşınmaz birlikte 61.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazlar, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahip ve terkleri olan brüt parsellerdir.

SATILIK	30875 .-M ²	61.750.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²
16 P	22750 .-M ²	45.500.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²
23 P	8125 .-M ²	16.250.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²

5 Remax Hills

Tel 0212 282 03 33

Kilyos'ta yer alan 54 parsel sayılı 15.120,00 m² alanlı taşınmaz, 10.000m² net alanlı olarak 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, TAKS:0.25, H:4.50 yapılaşma koşullarıyla "Sera ve Fidan Üretim " alanında yer almakta olup, terkleri bulunan brüt parseldir. Değeri net alan üzerinden hesaplanmıştır.

SATILIK	10000 .-M ²	15.000.000 .-TL	1.500 .-TL/M ²
---------	------------------------	-----------------	---------------------------

6 Sahibi

Tel 0532 655 40 42

Uskumruköy'de yer alan 925 parsel sayılı 7919 m² alanlı taşınmaz 9.900.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, park, dinlenme, fuar alanında yer almaktadır.

SATILIK	7919 .-M ²	9.900.000 .-TL	1.250 .-TL/M ²
---------	-----------------------	----------------	---------------------------

7 Sahibi

Tel 0544 620 50 98

Kilyos'ta 62 parsel sayılı 11.800 m² alanlı taşınmaz 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz plansız alanda yer almaktadır.

SATILIK	11800 .-M ²	30.000.000 .-TL	2.542 .-TL/M ²
---------	------------------------	-----------------	---------------------------



1 Sahibi

Tel 0533 365 14 92

Arıköy Sitesi'nde yer alan 7+3 370m² alanlı 4 katlı villa 3.350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	400 .-M ²	3.350.000 .-TL	8.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Sahibi

Tel 0533 365 14 92

Arıköy Sitesi'nde yer alan 6+2 240m² alanlı 4 katlı villa 2.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	260 .-M ²	2.750.000 .-TL	10.577 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Century21 Açı

Tel 0532 331 50 26

Marenegro Sitesi'nde yer alan 5+2 343m² alanlı 4 katlı, iki havuz ve hamamı bulunan lüks villa 5.250.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	343 .-M ²	5.250.000 .-TL	15.306 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Nokta Gayrimenkul

Tel 0532 067 36 83

Marenegro Sitesi'nde yer alan 4+2 388m² alanlı 4 katlı, geniş bahçeli villa 4.850.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	388 .-M ²	4.850.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 GM Gayrimenkul

Tel 0507 278 78 47

Kilyos Park Kilya Evleri'nde yer alan 3+1 170m² alanlı çatı dubleks daire 1.700.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	170 .-M ²	1.700.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Remax Ahenk

Tel 0212 342 43 42

Kilyos Park Kilya Evleri'nde yer alan 3+1 155m² alanlı çatı dubleks daire 2.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	155 .-M ²	2.000.000 .-TL	12.903 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak **düzeltilme oranı** takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 2	E - 3
SATIŞ FİYATI		4.500.000	2.700.000	3.292.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	4.862,55 m ²	1.190	852	732
BİRİM M ² DEĞERİ		3.782	3.169	4.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:0,20	E:0,35	E:0,35	E:0,20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-14%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-54%	-34%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.040	1.702	1.458	2.970

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSE)				
Ada/ Parsel		Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
933/3	UYGULAMA SONRASI NET ALAN	4.520,00	2.195	9.920.000,00
	UYGULAMAY A ESAS NET ALAN	4.862,55	2.040	9.920.000,00
	BRÜT ALAN	8.841,00	1.122	9.920.000,00
TOPLAM DEĞER (-.TL)				9.920.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				9.920.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın alanı **8.841 m²** olup DOP kesintisinden sonra kalacak olan net alanının % 45 DOP kesintisi ile birlikte **4862,55 m²** olacağı öngörülmüştür.(Terklerden sonra net olarak ise 4.520 m² yüzölçümüne sahip olup maksimum % 45 DOP kesintisi ile uygulamaya esas net yüzölçümünün 5.304,60 m² olacağı öngörülmektedir. DOP kesintisinden sonra artan yaklaşık 343 m² lik kısmın ya bedelli olarak kamulaştırılması ya da bedelsiz olarak terk edildikten sonra inşaat hakkının net parsel üzerinde kullanılması şeklinde uygulama yapılabilecektir.) Bu kapsamda arsa proje geliştirme tablosu hazırlanırken hesaplamalar 4862,55m² lik alanın üzerinden yapılmıştır. Bu duruma istinaden parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların **toplam satışa esas alanı 1.362 m²** olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Kaks:0.20 olup ortak alan ve diğer ilaveler oranı % 40 kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %35' inin , 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %30'unun satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 15,5 olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin butik bir proje geliştirilebilecek olması nedeni ile 1.dönemde ortalama 13.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Brüt Arsa Alanı	8.841,00m ²	DOP Kesintisi	45%
Net Arsa Alanı	4.862,55m ²	Emsal / KAKS	0,20
Toplam Emsal İnşaat Alanı	972,51m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,40	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	1.361,51m ²	1.361,51m ²	0,00m ²

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.361,51
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	1.361,51

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	477	477	408	1.362
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	13.500	15.525	17.854	
Satış Geliri (Konut)	6.433.154	7.398.127	7.292.439	
Satış Gelirleri (Toplam)	6.433.154 TL	7.398.127 TL	7.292.439 TL	21.123.720 TL
Nakit Akım	6.433.154 TL	7.398.127 TL	7.292.439 TL	21.123.720 TL

Net Bugünkü Değer (NPV)	15.982.990 TL	15.848.443 TL	15.848.443 TL
İNDİRGEME ORANI	15,00%	15,50%	15,50%

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %15,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da yaklaşık **--15.982,990** olarak takdir edilmiştir.

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

Elde edilen bilgilere istinaden parsel üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat payı karşılığı oranının % 55 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	15.982.990 .-TL
---	------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	15.982.990 .-TL
Hasılat Payı Oranı	55%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	8.790.645 .-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	7.472.048 .-TL
Toplam Net Arsa Alanı	4.862,55 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.536,65 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre 1 Adet Parselin 1/1 Değeri	
933 ada 3 Parselin Arsa Değeri (-TL)	9.920.000 TL
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre 1 Adet Parselin 1/1 Değeri	
933 ada 3 Parselin Arsa Değeri (-TL)	7.472.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da gözönünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntemle güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise "Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik bir takım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından / yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hemde kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması da dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.5.3 - 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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara kira değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "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." denilmektedir. Bu kapsamda Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Ust Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

9.920.000 .-TL

(Dokuz Milyon Dokuz Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

11.705.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.