**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Tarih: 17.12.2013**

**R. No: 2013REV844**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**RİVA/ ÇAYAĞZI PARSELLERİ 8 ADET TARLA**

**BEYKOZ / İSTANBUL**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** tarafından **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **17.12.2013** tarihinde **2013REV844** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."**
**Sertifika No : FS 509685**

# YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| **GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ** | Çayağzı (Riva) köyü, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 no'lu parsel, 1 – 5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 no'lu parseller (Riva Doğu parselleri), Beykoz/ İSTANBUL |
| **GAYRİMENKULÜN KULLANIMI** | 255.815,44 $m^2$ toplam yüzölçümüne sahip, 8 adet boş parsel. |
| **TAPU KAYIT BİLGİLERİ** | Taşınmazların mülkiyet bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir. |
| **İMAR DURUMU** | Taşınmazların imar durumu raporun "4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir. |

**17.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

| | |
|---|---|
| **45.170.000.-TL** | **22.230.000.-USD** |
| **(Kırkbeşmilyonyüzyetmişbin.- Türk Lirası)** | **(Yirmiikimilyonikiyüzotuzbin.-Amerikan Doları)** |

**17.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

| | |
|---|---|
| **53.300.600.-TL** | **26.231.400.USD** |
| **(Elliüçmilyonüçyüzbinaltıyüz.-Türk Lirası)** | **(Yirmialtımilyonikiyüzotuzbirbindörtyüz.-Amerikan Doları)** |

*1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.*
*2- 1 USD= 2.0323.-TL, 1 Euro= 2.7996TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.*
*3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.*
*4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
*5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.*

**Değerleme tarihi itibariyle, söz konusu parsellerden 1164 ada 1 parsel, 2993, 3017 ve 3028 no'lu parseller Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. mülkiyetinde iken, 2989, 2991, 2992 ve 2994 no'lu parseller ise Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş. mülkiyetindedirler.*

| | |
|---|---|
| **Özge AKLAR**<br>**Değerleme Uzmanı (401775)** | **Hüsniye BOZTUNÇ**<br>**Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)** |

**İÇİNDEKİLER**

BÖLÜM 1 ... 5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası ... 5
1.2 Rapor Türü ... 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar ... 5
1.4 Değerleme Tarihi ... 5
1.5 Dayanak Sözleşmesi ... 6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar ... 6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 6
1.9 Şirket Bilgileri ... 6
BÖLÜM 2 ... 8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI ... 8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ... 8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ... 8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı ... 8
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) ... 8
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri ... 9
BÖLÜM 3 ... 11
GENEL VE ÖZEL VERİLER ... 11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler ... 11
3.1.1 Demografik Veriler ... 11
3.1.2 Ekonomik Veriler ... 12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ... 13
3.2.1 İstanbul İli ... 13
3.2.2 Beykoz İlçesi ... 15
BÖLÜM 4 ... 17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ ... 17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ... 17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri ... 19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri ... 24
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi ... 27
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş ... 27
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) ... 27
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ ... 29
BÖLÜM 5 ... 30
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ ... 30
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri ... 30
Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar; ... 32
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı ... 32
Söz konusu taşınmazların yüzölçümleri aşağıdaki tablodaki gibidir; ... 35
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler ... 35
BÖLÜM 6 ... 37
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ ... 37
BÖLÜM 7 ... 39
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER ... 39
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler ... 39
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ... 39
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi ... 39
BÖLÜM 8 ... 49
SONUÇ ... 49
BÖLÜM 9 ... 51
EKLER ... 51

# *BÖLÜM 1*

# *RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ*

## BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 17.12.2013 tarihinde, 2013REV844 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu, aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkullerin 17.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

| | | |
|---|---|---|
| **İli** | : | İstanbul |
| **İlçesi** | : | Beykoz |
| **Köyü** | : | Çayağzı (Riva) |

| Sıra | Mevkii | Pafta No | Ada No | Parsel No | Niteliği | Yüzölçümü ($m^2$) | Malik- Hisse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Beylik Mandıra Çifliği | F22C06A1A | 1164 | 1 | Arsa | 38.846,18 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 2 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2993 | Tarla | 24.524,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 3 | Çayağzı Beylik | 1 | - | 3017 | Tarla | 26.745,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 4 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 3028 | Tarla | 21.982,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 5 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2989 | Beylik Mandıra Çiftliği Özel Ormanı | 71.900,26 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- |
| 6 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2991 | Tarla | 21.520,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- |
| 7 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2992 | Tarla | 22.020,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- |
| 8 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2994 | Tarla | 28.278,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- |
| Toplam Alan ($m^2$) | | | | | | | 255.815,44 |

*** Göllü Köyü 1 ve 2 numaralı parseller ile Riva 1669 no'lu parsel, Göllü Köyü 1 numaralı parsel ile Riva 2994 parsel mükerrerdir. Mükerrer kısımlar Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü parsellerinden (1 ve 2 no'lu parseller) düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.**

### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerleme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 17.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.10.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapi Kredi Koray Gayrimenkul Yatirim Ortakliği A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Firmamız tarafından değerleme konusu taşınmaz için Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereğince hazırlanmış bir gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

### 1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 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.

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

### 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Meşrutiyet Mahallesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, Kat: 17, D: 42 Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

# *BÖLÜM 2*

# *DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI*

# BÖLÜM 2

# DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

## 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili

bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlıyacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**2.2.2 Zorunlu Satış Değeri**

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

# *BÖLÜM 3*

# *GENEL VE ÖZEL VERİLER*

## BÖLÜM 3

## GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

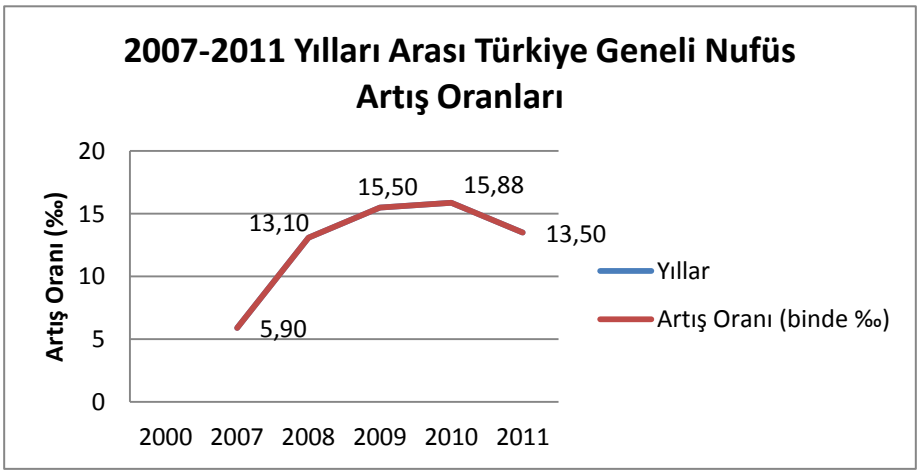
### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

| Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi | | | |
|---|---|---|---|
| Toplam | | | |
| | Toplam | Erkek | Kadın |
| 2008 | 71.517.100 | 35.901.154 | 35.615.946 |
| 2009 | 72.561.312 | 36.462.470 | 36.098.842 |
| 2010 | 73.722.988 | 37.043.182 | 36.679.806 |
| 2011 | 74.724.269 | 37.532.954 | 37.191.315 |
| 2012 | 75.627.384 | 37.956.168 | 37.671.216 |

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibariyle 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibari ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.




2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -

45,44)'dır. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tır.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun % 67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,5'ı ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

| İl | Nüfus | Nüfus (Şehir Merkezi) |
|---|---|---|
| İstanbul | 13.854.740 | 13.710.512 |
| Ankara | 4.965.542 | 4.842.136 |
| İzmir | 4.005.459 | 3.661.930 |
| Bursa | 2.402.012 | 2.688.171 |
| Adana | 1.886.624 | 2.125.635 |

### 3.1.2 Ekonomik Veriler[1]

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz

[1] *TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*

önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütekabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütekabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, 280 01’ ve 290 55’ doğu boylamlarıyla 410 33’ ve 400 28’ kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz’i, Marmara Denizi’yle birleştirirken; Asya Kıtası’yla Avrupa Kıtası’nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²’lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu’dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbulda uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının %9,7’sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul’un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye’nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950’lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul’un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye’nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye’ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul’dan giriş yapmaktadır.

### 3.2.2 Beykoz İlçesi

Marmara Bölgesi'nde, İstanbul İli'ne bağlı bir ilçe olan Beykoz, batısında İstanbul Boğazı, doğusunda Şile, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Ümraniye, güneybatısında Üsküdar ile çevrilidir. Boğaziçi'nin Anadolu yakasının kuzey kesiminde yer alan Beykoz'un, aynı zamanda Karadeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 240 m.ye kadar yükselen ilçenin ormanlık ve engebeli bir arazi yapısı vardır. Bu arazi Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri ile bölünmüştür.

Beykoz İlçesi; İstanbul Metropoliten Alanı'nın, Boğaziçi bölgesinin Asya yakasında ve kuzeyinde yer alan, İstanbul Boğazı'na ve İstanbul Boğazı'nın Karadeniz'e açılan kısmında Karadeniz'e kıyısı olan, bu nedenle de uluslararası boyutta yurdun savunması açısından stratejik önemi bulunan bir ilçesidir.

Beykoz ilçesinin, 2012 nüfus sayımına göre nüfusu 246.352'dir. Yüzölçümü 239,22 km²'dir. İlçe 25 mahalle ve 20 köyden meydana gelmiştir. Biri merkez olmak üzere iki bucağı vardır. Beykoz İlçesi merkez bucağına 11 köy, Mahmutşevketpaşa Bucağına da 8 köy bağlıdır. Beykoz ilçe merkezine bağlı mahalleler; Anadoluhisarı, Anadolukavağı, Beykoz(Merkez), Çamlıbahçe, Çiğdem, Çubuklu, Göksu, Göztepe, Gümüşsuyu, İncirköy, Kanlıca, Kavacık, Ortaçeşme, Paşabahçe, Rüzgarlıbahçe, Soğuksu, Tokatköy. Yalıköy, Yenimahalle'dir. Köyleri; merkez bucağına bağlı, Alibaba, Alibahadır, Anadolufeneri, Çavuşbaşı, Çayağzı, Dereseki, Elmalı, Kaynarca, Mahmutşevketpaşa, Polonez, Poyraz; Mahmutşevketpaşa Bucağına bağlı Ömerli, Bozhane, Cumhuriyet, Göllü, İshaklı, Kılıçlı, Öğümce, Paşamandıra'dır.

İlçede Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan geçiş tipi iklimi hüküm sürmektedir. Beykoz ve çevresinin bitki örtüsü; başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılağaç ve fındık ağaçlarından oluşan ağaçlarla kaplıdır.

İlçenin ekonomisi ticaret, turizm, balıkçılık ve sanayiye dayalıdır. İlçede sanayi kuruluşu olarak, 1929'da Paşabahçe İspirto ve İçki Fabrikası, 1935'te ise Paşabahçe Cam Fabrikası kurulmuştur. Ayrıca bölgede bir tane de kundura fabrikası bulunmaktadır. Bunlardan kundura fabrikası ile cam fabrikası günümüzde çalışmamaktadır. Beykoz'un dalyanlarında tutulan balıklar eskiden günümüze kadar geçen zaman süreci içerisinde önemini korumaktadır. Balıkçı tekneleri Beykoz koyunda barınmaktadır. Beykoz'a bağlı Polonezköy de önemli bir dinlenme ve mesire yeridir.

Beykoz'da son yıllarda Beykoz Konakları, Acarkent, Günyüzü Konakları, gibi üst gelir grubuna yönelik villa tarzı inşaat projeleri yürütülmektedir. Konum olarak hem deniz manzarası hem doğa ile içiçe olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

# *BÖLÜM4*

# *DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ*

## BÖLÜM 4

## DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| | | |
|---|---|---|
| **İli** | : | İstanbul |
| **İlçesi** | : | Beykoz |
| **Köyü** | : | Çayağzı (Riva) |

| Sıra | Mevkii | Pafta No | Ada No | Parsel No | Niteliği | Yüzölçümü ($m^2$) | Malik- Hisse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Beylik Mandıra Çifliği | F22C06A1A | 1164 | 1 | Arsa | 38.846,18 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 2 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2993 | Tarla | 24.524,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 3 | Çayağzı Beylik | 1 | - | 3017 | Tarla | 26.745,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 4 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 3028 | Tarla | 21.982,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 5 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2989 | Beylik Mandıra Çiftliği Özel Ormanı | 71.900,26 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| 6 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2991 | Tarla | 21.520,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| 7 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2992 | Tarla | 22.020,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| 8 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2994 | Tarla | 28.278,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| Toplam Alan ($m^2$) | | | | | | | 255.815,44 |

*** Göllü Köyü 1 ve 2 numaralı parseller ile Riva 1669 no'lu parsel, Göllü Köyü 1 numaralı parsel ile Riva 2994 parsel mükerrerdir. Mükerrer kısımlar Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü parsellerinden (1 ve 2 no'lu parseller) düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.**

### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.11.2013 tarih, saat 13:30 itibariyle yapılan incelemelere ve 04.11.2013 onay tarihli takyidat belgelerine göre; değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

**1164 ada, 1 no'lu parsel üzerinde;**
**Beyanlar Hanesi:**

- 17.08.1978 tarih, 1700 yevmiye no'lu müşterek methal şerhi vardır.*

*Müşterek Methal: Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler başka parsel veya bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanılan yeri olarak ayrılabilir. Eski tapu sicil nizamnamesi bu durumu müşterek methal adını vermişti yeni tapu sicil tüzüğü 26. Maddesinde ortaklaşa kullanılan yer tabirini kullanmıştır. Ortaklaşa kullanılacak yerin tapu kütüğünün mülkiyet sütununa şahıs isimleri değil yararlanacak taşınmazların ada ve parsel numaraları yazılır.

**2993- 3017- 3028- 2989- 2991- 2992- 2994 parseller için müşterek olarak;**

**Beyanlar Hanesi:**

- Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim: 1421
- 1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve talepnamesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. (26.03.1974 tarih, 388 yevmiye no.)

**2989 no'lu parsel üzerinde;**
**Beyanlar Hanesi:**

- Bu özel orman 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı yasa ile değişik 52. madde hükmü gereğince parçalanıp satılamaz. Mirascılar arasında ifrazen taksim edilemez ve üzerinde aynı madde hükmü dışında inşaat yapılamaz. (28.06.1994 tarih, 1406 yevmiye no.)*

*6831 sayılı Orman Kanunu, 3373 sayılı yasa;

**Madde 52 – (Degişik : 22/5/1987 - 3373/11 md.)**
Ekim ve dikim suretiyle meydana getirilen hususi ormanlar hariç, hususi ormanlar 500 hektardan küçük parçalar
teşkil edecek şekilde parçalanıp başkalarına temlik ve mirascılar arasında ifrazen taksim edilemez.
Ancak, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerlerdeki hususi orman alanlarında bu Kanunun
17 nci maddesine göre izin almak ve yatay alanın yüzde altısını (% 6) geçmemek üzere imar planlamasına uygun inşaat
yapılabilir. İnşaatların yapılmasında orman alanlarının tabii vasıflarının korunmasına özen gösterilir.
Hususi ormanlar orman idaresince mahalli tapu idaresine bildirilir.

**2994 no'lu parsel üzerinde;**
**Beyanlar Hanesi:**

- Diğer (Konusu): Riva 2994 parsel Göllü 1 parselle mükerrerdir; Göllü 1 parsel Çayağzı (Riva) 2994 parselle mükerrerdir. Çayağzı (Riva) 1669 parsel Göllü 1 ve 2 no'lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no'lu parsel Çayağzı (Riva) 1669 parselle mükerrerdir. (04.08.2008 tarih, 6242 yevmiye no.)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : -/2994 |
| Zemin No | : 28097478 | Yüzölçüm | : 28.278,00 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : TARLA |
| Koruma Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZİ(RIVA) Köyü | | |
| Mevkii | : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 38 / 2994 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/R/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TARIM: 1421 | | - | - |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALİPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388 | | 26/03/1974 - 388 | - |
| Beyan | Diğer (Koruma: ona 2994 parsel gibi 1 parsele entkemedir gibi 1 parsel Çayağzi (eski 2994 parsele entkemedir.Çayağzi (eski 1668 parsel gibi 1 ve 2 nolu parsele entkemedir gibi 1 ve 2 nolu parsel Çayağzi (eski 1669 parsele entkemedir. ) Tarih - - Sayı: - | BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | 04/08/2008 - 6242 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Ehliyeti No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1184902161 | İŞ YATIRIM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİ T. ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | 28.278,00 | Satış - 13/10/2010 - 5364 | - |

Raporlayan: 857737
Murat AYDOĞMUŞ
Kaydın Uygunluğu
04.12.2013

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : -/2992 |
| Zemin No | : 28097476 | Yüzölçüm | : 22.000,00 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : TARLA |
| Koruma Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZİ(RIVA) Köyü | | |
| Mevkii | : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 38 / 2992 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/R/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TARIM: 1421 | | - | - |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALİPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388 | | 26/03/1974 - 388 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Ehliyeti No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1184902161 | İŞ YATIRIM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİ T. ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | 22.000,00 | Satış - 13/10/2010 - 5364 | - |

Raporlayan: 857737
Murat AYDOĞMUŞ
Kaydın Uygunluğu
04.12.2013

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : <2909 |
| Zemin No | : 25097474 | Yüzdeleşim | : 71.800,26 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI |
| Kurum Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZERİVAİ Köyü | | |
| Mevkii | : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 30 / 2909 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

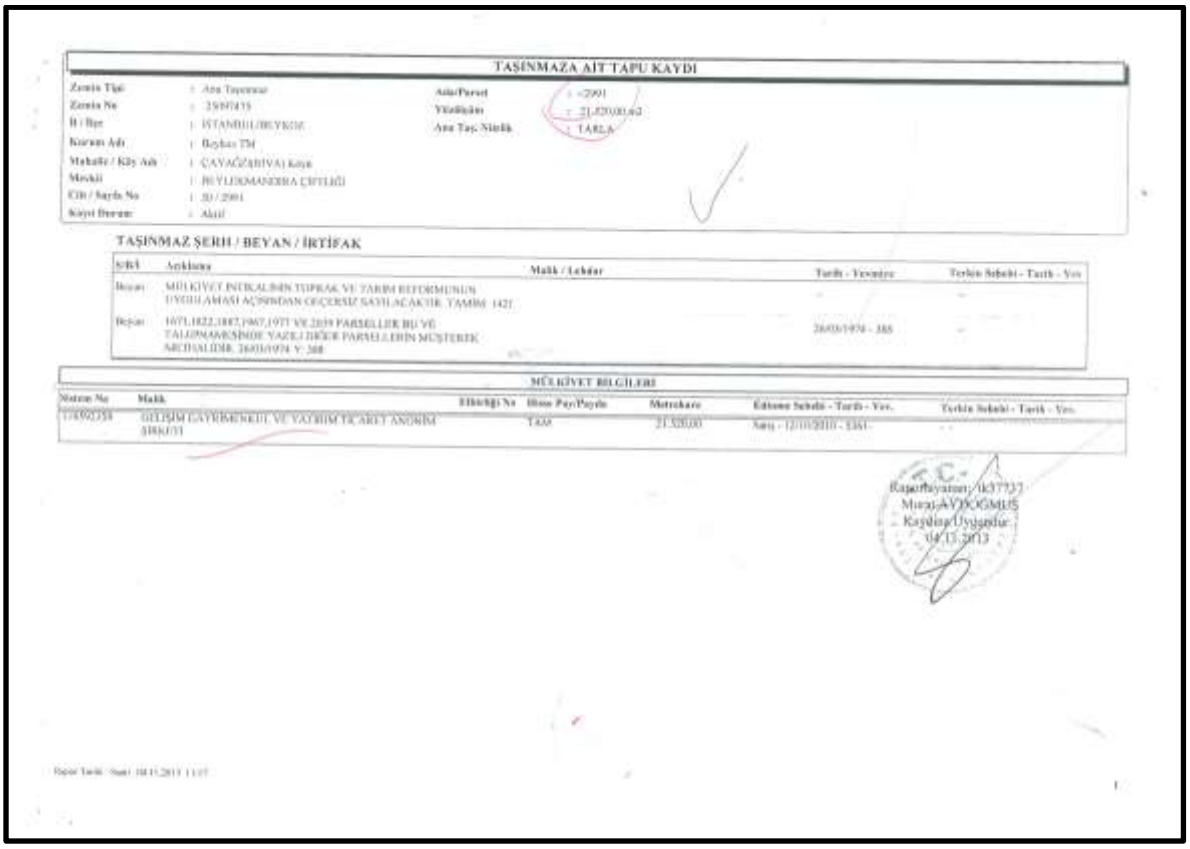
| S/Bİ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421 | | - | - |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388 | | 26/03/1974 - 388 | - |
| Beyan | BU ÇİFTİ ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 3373 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 52. MAD. HÜKMÜ GEREĞİNCE PARÇALANIP SATILAMAZ MİRASÇILAR ARASINDA İFRAZEN TAKSİM EDİLEMEZ VE ÜZERİNDE AYNI MADDE HÜKMÜ DIŞINDA İNŞAAT YAPILAMAZ. 28/06/1994 TARİH YEV: 1406 | ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | 28/06/1994 - 1406 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11809235[illegible] | GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | 71.800,26 | Satış - 12/10/2010 - 5361- | - |

Raporlayanın: ik37737
Murat AYDOĞMUŞ
Kaydına Uygundur:
04.11.2013

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2013 11:13



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : <2901 |
| Zemin No | : 25097475 | Yüzdeleşim | : 21.820,00 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : TARLA |
| Kurum Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZERİVAİ Köyü | | |
| Mevkii | : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 30 / 2901 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/Bİ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421 | | - | - |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388 | | 26/03/1974 - 388 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11809235[illegible] | GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | 21.820,00 | Satış - 12/10/2010 - 5361- | - |

Raporlayanın: ik37737
Murat AYDOĞMUŞ
Kaydına Uygundur:
04.11.2013

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2013 11:17

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : -/3028 |
| Zemin No | : 2509/7487 | Yüzölçüm | : 21.982,00 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : TARLA |
| Kurum Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZI(RIVA) Köyü | | |
| Mevkii | : BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 31 / 3028 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/Bil | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR N: 1421 | | - | - |
| Beyan | 1671 1822 1887 1967 1977 VE 2039 PARSELLER BU TALEPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MUTHALİDİR 26/03/1974 YEV:388 | | 26/03/1974 - 388 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5708/702 | YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | TAM | 21.982,00 | Satış - 01/03/2000 - 1432- | - |

Raporlayanan: 0x37737
Murat AYDOĞMUŞ
Kayıtlar Uygundur
04.11.2013

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2013 11:22

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : -/3017 |
| Zemin No | : 2509/7486 | Yüzölçüm | : 26.740,00 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : TARLA |
| Kurum Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZI(RIVA) Köyü | | |
| Mevkii | : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 31 / 3017 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/Bil | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421 | | - | - |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MUTHALİDİR. 26/03/1974 Y. 388 | | 26/03/1974 - 388 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5708/751 | YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ | | TAM | 26.740,00 | Satış - 07/02/2000 - 797- | - |

Raporlayanan: 0x37737
Murat AYDOĞMUŞ
Kayıtlar Uygundur
04.11.2013

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2013 11:21

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : -/2993 |
| Zemin No | : 25047677 | Yüzölçüm | : 24.324,00 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : TARLA |
| Kurum Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZERİVA(Kısmı) | | |
| Mevkii | : BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 30 / 2993 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/R/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421 | | - | - |
| Beyan | 1871,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALİPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/02/1974 Y: 388 | | 26/02/1974 - 388 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22666739 | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | 24.324,00 | Satış - 30/11/2012 - 5801 | - |

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2013 11:21

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 11663 |
| Zemin No | : 25047758 | Yüzölçüm | : 38.846,18 m2 |
| İl / İlçe | : İSTANBUL/BEYKOZ | Ana Taş. Nitelik | : ARSA |
| Kurum Adı | : Beykoz TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : ÇAYAĞZERİVA(Kısmı) | | |
| Mevkii | : BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ | | |
| Cilt / Sayfa No | : 35 / 3429 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/R/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | 17/08/1978 TARİH 1700 YEV. NOLU / MÜŞTEREK METHAL ŞERHİ VARDIR | | 17/08/1978 - 1700 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22666740 | YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | 38.846,18 | Satış - 30/11/2012 - 5801 | - |

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2013 11:20

*Göllü Köyü 1 ve 2 numaralı parseller ile Riva 1669 no'lu parsel, Göllü Köyü 1 numaralı parsel ile Riva 2994 parsel mükerrerdir. (Parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur.) Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır.

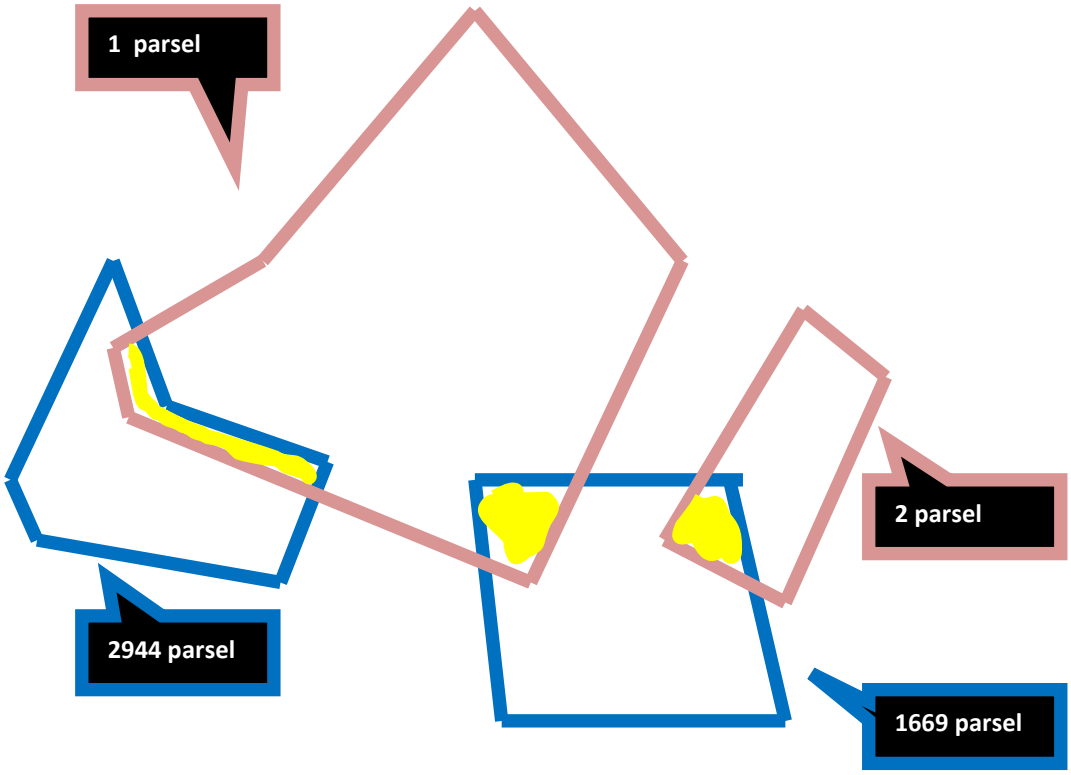
Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatsaından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre "sınırlama hatası" olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği'ne göre düzeltilecektir.

Kadastro Kanunu 41. Maddesi 4. Madde: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat veya hesaplama hataları, ilgilisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

Beykoz Kadastro Müdürlüğü'ünden yapılan incelemelere göre Riva'daki 1669 ve 2994 parsellerin kadastroya işlenme tarihi 1969 iken, Göllü Köyü parsellerinden 1 ve 2 no'lu parsellerin ise 1972'dir. Bu durumda iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının oluştuğu ve ilk geçen kadastronun esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü parsellerinden (1 ve 2 no'lu parseller) düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

Riva Doğu ve Riva Göllü olarak adlandırılan parsellerde, değerleme tarihi itibariyle, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır.

Mükerrer kısımlar aşağıdaki gibidir;




*Yukarıdaki kroki, Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre şematik olarak anlatımdır. Resmi belge için Beykoz Kadastro Müdürlüğü'ne başvurulması gerekmektedir.*

Mükerrer kısımların yaklaşık alanları aşağıdaki gibidir;

| Parsel | Mükerrer Kısımlar(m2) | |
|---|---|---|
| | Göllü 2 no'lu parsel | Göllü 1 no'lu parsel |
| Riva 1669 no'lu parsel | 459,00 | 1.948,00 |
| Riva 2994 no'lu parsel | - | 4.576,00 |

**4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

- 1164 ada, 1 no'lu parsel ile 2993 no'lu parseller Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 30.11.2012 tarih 7001 yevmiye ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.

**4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 08.11.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 20.11.2013 onay tarihli yazılı imar durumu belgesine göre değerleme konusu taşınmaz 22.10.1998 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli, Beylik Mandıra Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup, 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli Beykoz İlçesi Riva(Çayağzı) Merkez- Köy Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında,

2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 no'lu parseller için;

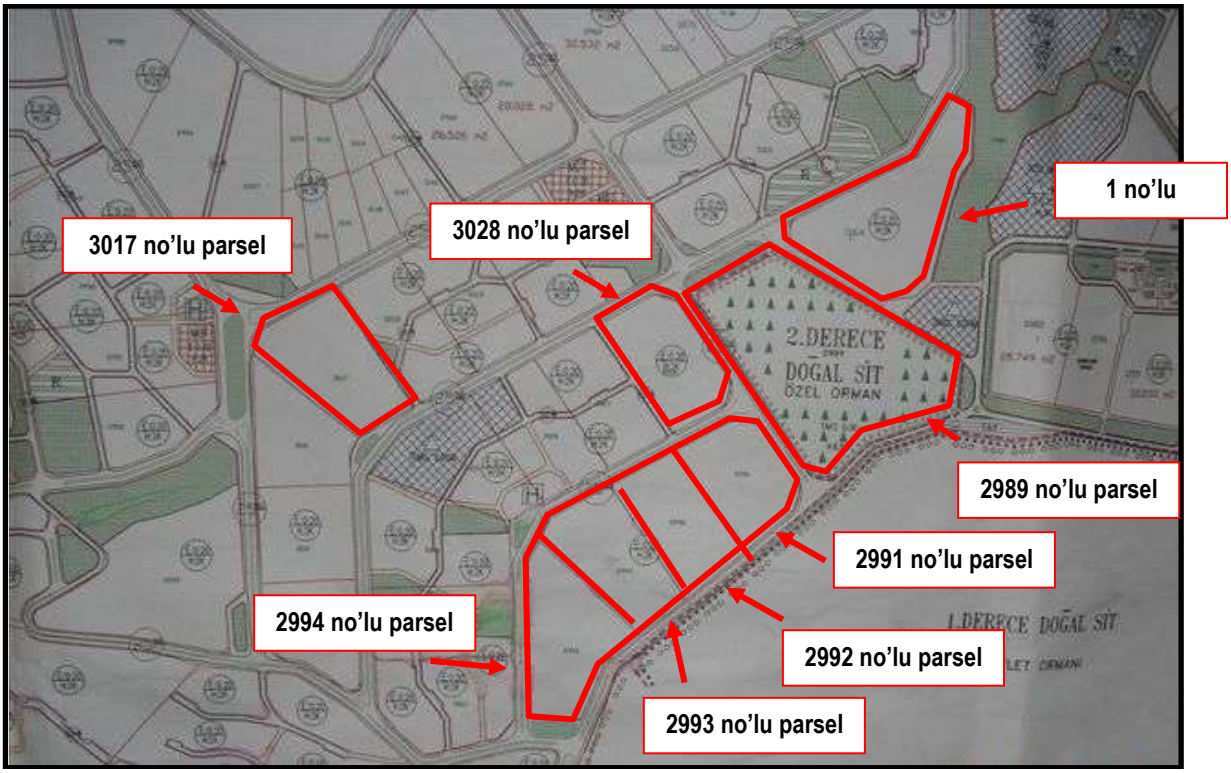
- E:0,20
- H:2K
- Konut Alanı
  *3028 no'lu parsel "Konut" dışında, "Yol" ve "Park" alanında kalan kısımları bulunmaktadır.

1164 ada, 1 no'lu parsel için;

- E:0,25
- H:2K
- Konut Alanı

2989 parsel için;

- Özel Orman vasfında olup,
- E:0,12
- Taks:0,06
- H:6,50 m.
- Turizm amaçlı yapı yapılabilir. (Bu alanda apart otel biçiminde özel konut ve kulüpler ile golf alanı düzenlenebilir.)




22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli Beykoz İlçesi Riva(Çayağzı) Merkez- Köy Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında,

| PARSEL NO | 1 | 2989 | 2991 | 2992 | 2993 | 2994 | 3017 | 3028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İMAR ALANI | Konut Alanı | Özel Orman Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı |
| EMSAL | 25% | 12% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| $H_{max}$ | 2 Kat | 6,50 m. | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat |

BEYKOZ BELEDİYESİ

TÜV CERT

ISO 9001:2008

T.C.
**İSTANBUL BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

**Sayı :60539918.310.05** 3325-60/2523-60-10065 20.11.2013
**Konu:İmar Durumu**

**GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. A.Ş.'NE**

İLGİ: 14.11.2013 tarih ve 3325 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, maliki bulunduğunuz Beykoz İlçesi, Göllü Köyü Eski Damlar-Sıtmapınarı Mevkii 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 parsel sayılı taşınmazların ve Riva Çayağzı Beylikmandıra mevkii 2989,2991,2992,2994 parsellerin imar durumu bilgilerini sormaktasınız.

Yukarıda adı geçen taşınmazların imar planı açısından yapılan incelemesinde, Göllü köyünde bulunan parsellerin tamamının 29.06.2011 Onaylı Beykoz Bozhane, Göllü, Kılıçlı, İshaklı Köyleri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ''Tarımsal Niteliği Korunacak Alan'' olarak planlandığı, nazım plan notlarında bu alanlar için;

**''2.7.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR**

**2.7.1.1.** 1/5000 ölçekli Bozhane, Göllü, Kılıçlı ve İshaklı Köyleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda, Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar; Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşünde tarım toprağı olarak belirtilen alanlardır. Tarım alanları, 03.07.2005 gün ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve 15.12.2005 gün ve 26024 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği hükümlerine tabi alanlardır. Ayrıca 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği işlem görmüş alanlardaki haklar saklıdır.

**2.7.1.2.** Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda, tarımsal faaliyetin niteliğine göre ve tarımsal sürdürülebilirliği etkilemeyecek şekilde tarımsal faaliyetleri destekleyen tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Yapılacak yapılar ilgili mevzuat hükümlerinde belirlenmiş olan sınırları aşamaz.

**2.7.1.3.** Tarımsal niteliği korunacak alanlarda ilgili mevzuata göre yapılabilecek tarımsal amaçlı yapı; toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesislerini, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesislerini, zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandırayı, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depoları, un değirmenini, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyelerini, ekolojik tarımsal işlevlerde kullanılan depolama alanlarının karşılandığı yapıları içerir.''

Hükümlerinin bulunduğu anlaşılmış olup bu alanlarda 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Riva Beylik Mandıra Mevkiinde kalan taşınmazlar 22.10.1998 onaylı 1/5000 ölçekli Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Mevzii Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.taşınmazlara ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki fonksiyonları aşağıda belirtilmiştir.

2991 parsel:E:0.20 H:2 Kat yapılanma koşullarında konut alanı
2992 parsel: E:0.20 H:2 Kat yapılanma koşullarında konut alanı
2994 parsel: E:0.20 H:2 Kat yapılanma koşullarında konut alanı
2989 parsel:Özel Orman.Bu alan içerisine yasa uyarınca Taks:0.06,H:6.50 m.yükseliğinde II.Derce doğal sit kapsamındaki işlevler verilebilir.Bu alanda apart otel biçiminde özel konut ve kulüpler ile golf alanı düzenlenebilir.Koruma Kurulundan onaylı mimari avan proje ile plan uygulaması yapılabilir.

Gereği hususunu bilginize rica ederim.

Yücel ÇELİKBİLEK
Belediye Başkanı

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı olmadığından taşınmazlara ait ruhsat veya imar dosyası bulunmamaktadır.

**Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

**4.3.1 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 taşınmazlar için son üç yıl içinde herhangi bir imar değişikliği gerçekleşmemiştir. Taşınmazların 1/1.000'lik Uygulama İmar Planı onay süreci devam etmektedir.

**4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne; 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 no'lu parseller için **"tarla"**, 1164 ada 1 no'lu parsel içinse **"arsa"** olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

**4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)**

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerindeyapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

# *BÖLÜM 5*

# *GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ*

## BÖLÜM 5

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Çayağzı (Riva) köyü, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 no'lu parsel, 1 – 5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 no'lu parseller (Riva Doğu parselleri), Beykoz/ İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasında, Karadeniz sahilinde bulunan Riva yerleşimi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, Riva Doğu olarak adlandırılmakta olan toplam 8 adet parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden Anadolu Yakası'na geçerken Kavacık Kavşağı'na sapıldıktan sonra, Riva tabelaları takip edilerek sağlanabilmektedir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge Kavacık'a yaklaşık 20 km mesafededir. Riva fazla gelişme gösterememiş bir sahil beldesi durumundayken, özellikle son zamanlarda yerli ve yabancı yatırımcıların bölgeden arazi alıp bu araziler üzerinde proje geliştirme planları ile önem kazanmıştır.

RİVA, 16.000 dönümlük alanda, koruma amaçlı imar planına göre ortalama olarak 0,15 inşaat emsali olup %40 yeşil alan ve sosyal donatı düşünülen 10.000 konut ve 40.000 nüfuslu bir yerleşim olarak planlanmaktadır.

Planlanan 10.000 konut stoğunun; AlRiva projesi olarak bilinen ve değerleme konusu parsellerin bir çoğunu kapsayan alan, İngiliz Ortaklık Grubu (Osmanlı Yapı), Galatasaray Spor Kulübü, Yapı Kredi Koray GYO, Doğuş A.Ş, Sabancı Grubu, Riva Flora Evleri, Riva Konakları projeleri kapsamında inşa edilen projeler ile kullanıldığı öğrenilmiştir.

Yaklaşık 5 sene önce gündeme gelen Riva bölgesi yabancı firmaların bölgede arsa satın almaya başlaması, Alarko Firmasının villa projesine başlamayı planlaması ve küçük ölçekte villa projelerinin başlaması ile önem kazanmış, ancak bölgedeki imar belirsizlikleri ve ekonomik sebeplerden dolayı bölge beklenen gelişmesini sergileyememiştir. Ancak son dönemde, imar planı sorunları büyük ölçüde giderilmeye başlamıştır. Bölgede beklenen hareketlilik henüz gerçekleşmemiştir. Bu durumun en büyük sebebi bölgenin yol, doğalgaz, su altyapısı açısından henüz tam anlamıyla istenilen seviyede olmaması ve bölgede büyük yüzölçümlü arazilere sahip olan büyük yatırımcı firmaların herhangi bir faaliyette bulunmuyor olmasından kaynaklanmaktadır.

Söz konusu bölgede Galatasaray Spor Kulübü'ne ait arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için son dönemde 4 adet villa inşaatına başlanılmıştır. Söz konusu villaların tip villa olduğu ve projenin başlanılması için kesin bir tarih olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede ayrıca Ant Yapı tarafından 3 tip villadan oluşan yaklaşık 99 adet villa içeren AntRiva Projesi inşaatı tamamlanarak 2013 Nisan itibariyle teslimlere başlamıştır. Halihazırda 25 ailenin ikamet ettiği projede yıl sonunda villa sayının 50'ye ulaşması beklenmektedir.

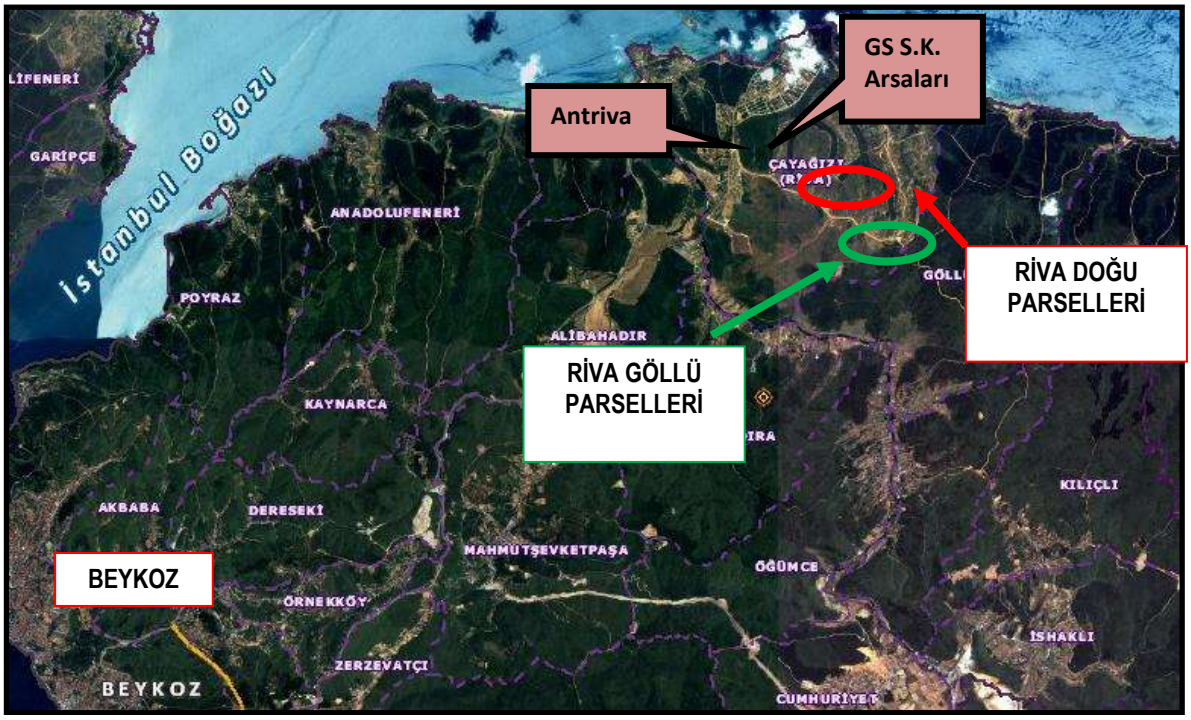
KidsTown Riva projesi, 136 adet konuttan oluşmakta olup inşaat çalışmaları devam etmektedir. Geçtiğimiz aylarda ise Atakule GYO'nun yaklaşık 67.715 $m^2$ alana sahip arsa aldığı öğrenilmiş olup yakın zamanda yeni bir proje gündeme gelmesi muhtemeldir.

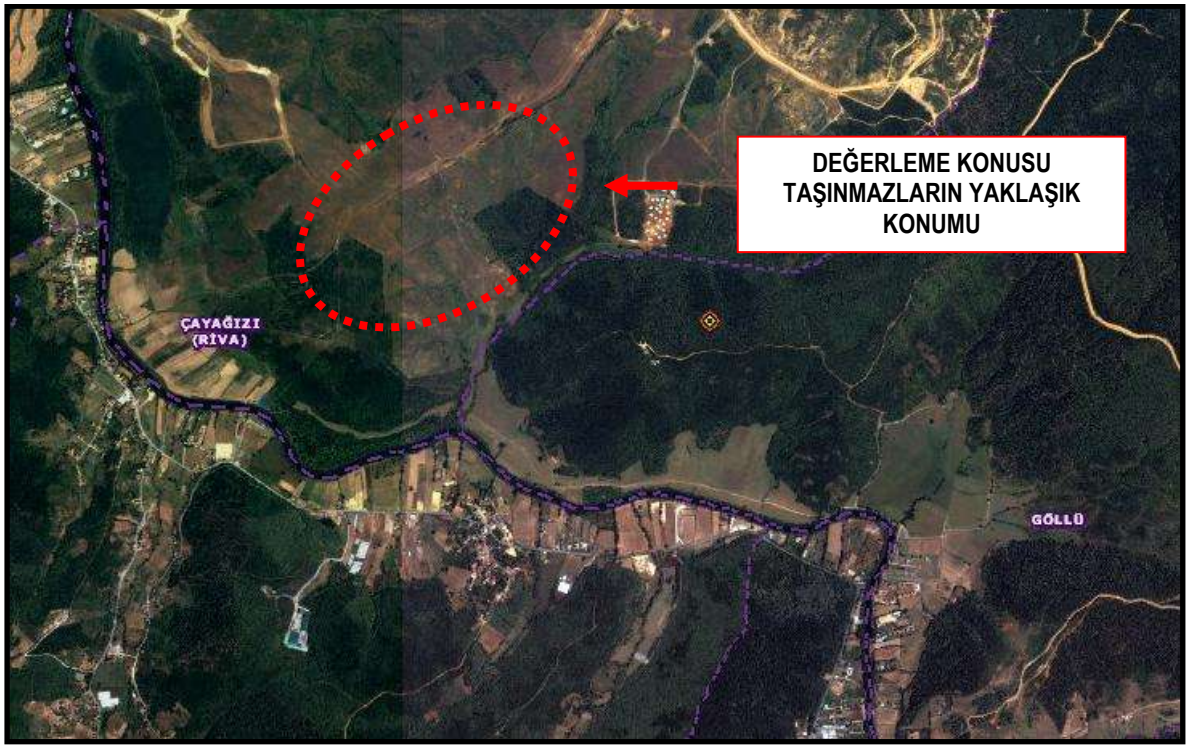
Bölgede yapılan araştırmalarda doğalgaz tesisatlarının yapılmaya başlandığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar, Riva deresine cephe olup, Riva Doğu bölgesinde yer almaktadırlar. Konu parseller Galatasaray S.K. Derneği proje alanına yakın konumda olup parsellere en yakın villa projeleri Riva Konakları ve Antriva'dır.

Village 1
Village 2
Village 3
RESIDENTIAL
PUBLIC OPEN SPACE
PROJECT AREA
INSTITUTION
EXISTING FOREST

**Riva Köyü**


GS S.K.
Arsaları
Antriva
RİVA DOĞU
PARSELLERİ
RİVA GÖLLÜ
PARSELLERİ
BEYKOZ
İstanbul Boğazı
LİFENERİ
GARİPÇE
ANADOLUFENERİ
POYRAZ
ALİBAHADIR
KAYNARCA
AKBABA
DERESEKİ
MAHMUTŞEVKETPAŞA
ÖRNEKKÖY
ZERZEVATÇI
BEYKOZ
ÖĞÜMCE
KILIÇLI
İSHAKLI
CUMHURİYET




**Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

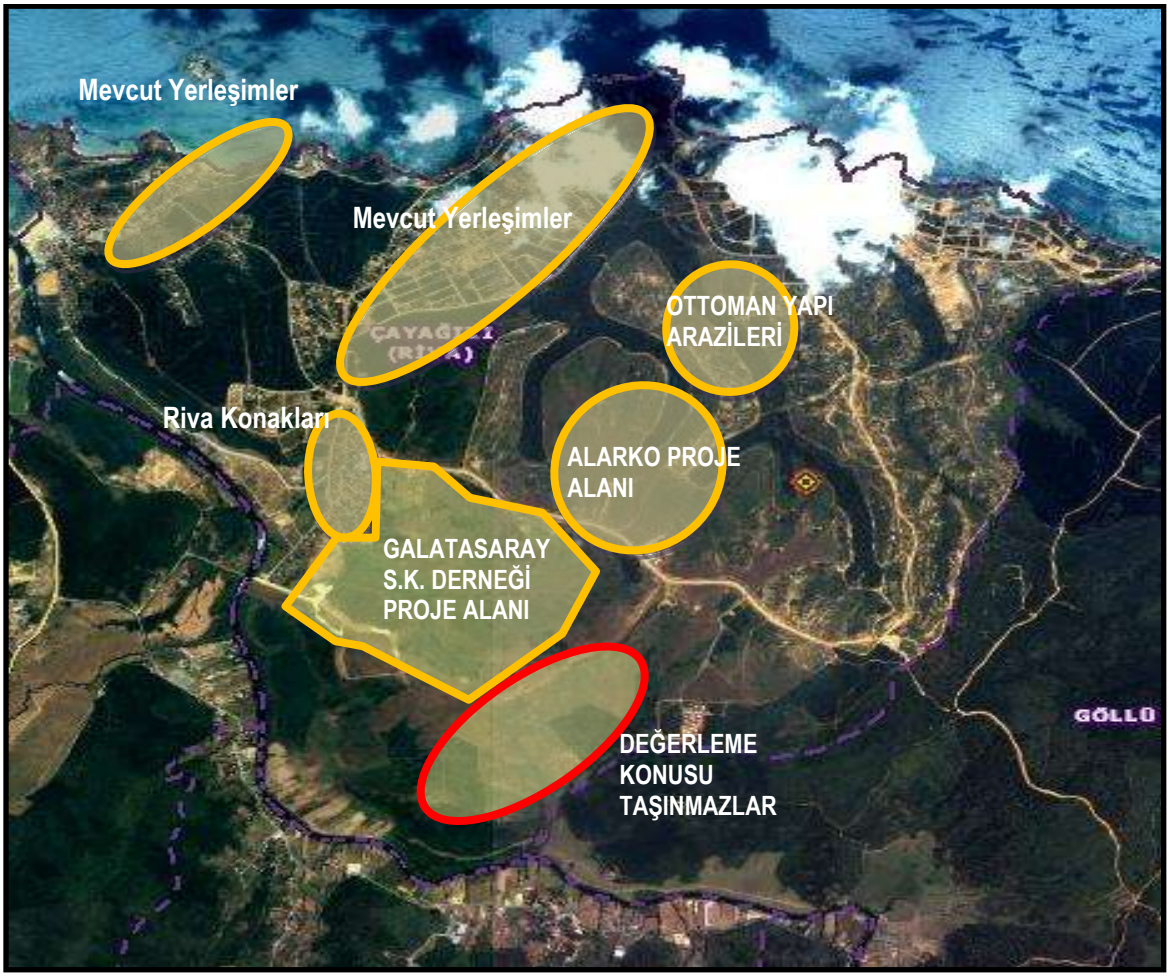
| Yer | Mesafe (km) |
|---|---|
| Çayağzı Mevkiine | ~4 - 5 km. |
| Kavacık Kavşağına | ~23 - 25 km. |

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) köyü, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 no'lu parsel, 1 – 5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 no'lu parsellerden oluşmaktadır. Taşınmazlardan 2989 no'lu parsel "Beylik Mandıra Çiftliği Özel Orman Alanı", 1164 ada, 1 no'lu parsel "Arsa" ve diğer parseller "Tarla" niteliğindedir. Mevcutta parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazlar doğa manzarasına sahip olup, eğimli bir topoğrafyada konumlanmışlardır. Taşınmazların çevresinde nazım imar planında öngörülen yollar inşa edilmemiştir. Taşınmazların kuzey doğusunda Riva Konakları projesi bulunmakta olup çevresinde başka yapılaşmış herhangi bir parsel bulunmamaktadır.

Taşınmazların Riva yerleşimi içindeki konumları ve çevresinde konumlanmış önemli merkezler aşağıdaki krokide gösterilmektedir.




Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgenin güneyinden 3. Boğaz Köprüsü bağlantı yollarının geçmesi planlanmakta olduğu öğrenilmiştir. 3. Köprü bağlantı yolları ve Kuzey Marmara Otoyolu inşaat çalışmaları devam etmektedir. Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda, Kuzey Marmara Otoyolu'nun geçeceği ana güzergah belirlenmiş olup, söz konusu güzergah dahilinde, Anadolu Yakası'nda yer alan ilk otoban çıkışı Beykoz'da, 2. otoban çıkışı ise Riva'da olmak üzere tasarlandığı öğrenilmiştir.

Beykoz Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda, Kuzey Marmara Otoyolu ve otoyola bağlantıları sağlayan otoyol giriş çıkış yollarının yerlerinin planlarda belirtildiği görülmüş olup, söz konusu otoyol erişimini sağlayan bağlantı yolları uzantılarının henüz netleşmediği öğrenilmiştir.

Bölgede planlanan bir diğer proje, Beykoz Belediyesi'nin 2023 yılı projesi olarak adlandırdığı Kanal İstanbul'un bir benzerinin olarak tasarlanan Kanal Riva Projesi'dir. 28 km uzunluğuna sahip Riva deresinde yapılacak olan 15.000 km alanı kapsayan ve genişligi 50 - 100 m. arasında değişen, Kanal Riva projesiyle bölgenin sanayi ve ticaretten çok turizm ile öne çıkması planlanmaktadır. Projede sosyal donatı alanları, rekreasyon, gezi ve dinlenme mekanlarıyla yaşam alanları inşaa edilecektir. Proje Kuzey Marmara Otoyolu ve 3. Köprüye yakınlığıyla dikkat çekmektedir. Ancak söz konusu proje henüz fikir aşamasında olan bir proje olup henüz netleşen bir durumun bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Riva Bölgesi'nde son dönemlerde gerçekleşen bir diğer önemli proje ise Türkiye Futbol Federasyonu tarafından 2013 yılı ilk çeyreğinde ihalesi gerçekleştirilen ve inşaatına başlanılan Milli Takımlar Kamp ve Eğitim Tesisi'dir. Tesisin 2014 yılı içinde tamamlanması planlanmaktadır.

Söz konusu parseller Riva Deresi'ne yakın konumlu olup, söz konusu bölgede Kanal Riva projesi hayata geçtiğinde, konu taşınmazların bulunduğu bölgenin özellikle turizm açısından önemli bir merkez konumuna gelmesi öngörülmektedir.

KARADENİZ
RİVA
PROJESİ
3. KÖPRÜ
İLK KÖPRÜ
ÇIKIŞI
BEYKOZ
2.KÖPRÜ
ÇIKIŞI
RİVA
Google earth

RİVA
KONAKLARI
ANT RİVA
VİLLALARI
RİVA GİRİŞİ
YENİ KÖPRÜ
3.KÖPRÜ
2.ÇIKIŞ
RİVA
KAVŞAĞI
Google earth

Değerleme konusu taşınmazlar 3017 no'lu parsel hariç bitişik konumdadırlar. Söz konusu parsel hariç diğer parseller tevhid edilerek kullanılmaya müsaittirler. Parsellerin yakın çevresinde Devlet Ormanı ve Riva Deresi bulunmaktadır. Konu parsellerin topografyası düze yakın olup prestijli site yapılaşmasına müsaittir. Değerleme tarihi itibariyle toplamda 255.815,44 $m^2$ alana sahip parsellerin düzgün bir geometrik şekli bulunmamaktadır.

**Söz konusu taşınmazların yüzölçümleri aşağıdaki tablodaki gibidir;**

| Sıra | Mevkii | Pafta No | Ada No | Parsel No | Niteliği | Yüzölçümü ($m^2$) | Malik- Hisse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Beylik Mandıra Çifliği | F22C06A1A | 1164 | 1 | Arsa | 38.846,18 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 2 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2993 | Tarla | 24.524,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 3 | Çayağzı Beylik | 1 | - | 3017 | Tarla | 26.745,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 4 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 3028 | Tarla | 21.982,00 | Yapı Kredi Koray GYO A.Ş-Tam |
| 5 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2989 | Beylik Mandıra Çiftliği Özel Ormanı | 71.900,26 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| 6 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2991 | Tarla | 21.520,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| 7 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2992 | Tarla | 22.020,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| 8 | Beylik Mandıra Çifliği | 1-5 | - | 2994 | Tarla | 28.278,00 | Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam |
| Toplam Alan ($m^2$) | | | | | | | 255.815,44 |

### 5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- ✓ Söz konusu taşınmazlar Beykoz ilçesi Çayağzı (Riva) köyünde yer almaktadır.
- ✓ Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ✓ Taşınmazlar doğa manzarasına sahip olup, eğimli bir topoğrafyada konumlanmışlardır.
- ✓ Taşınmazların kuzey doğusunda Riva Konakları Projesi bulunmakta olup çevresinde başka yapılaşmış herhangi bir parsel bulunmamaktadır.
- ✓ Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde konumlu olup, prestijli site yapılaşmasına müsaittir.
- ✓ Söz konusu parsellerin konumlandığı Riva bölgesindeki imar belirsizlikleri ve ekonomik sebeplerden dolayı bölge beklenen gelişmesini sergileyememiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Kidstown, Riva Konakları, Antriva gibi bilinirliği yüksek, nitelikli konut projeleri yer almaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye 3. Köprü'nün hayata geçmesiyle birlikte orta vadede ulaşım imkanlarının artması beklenmektedir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Kanal Riva Projesi'nin uygulanması durumunda, bölgenin Anadolu Yakası için önemli bir turizm merkezi olacağı öngörülmektedir.
- ✓ Bölgede olan en önemli gelişme Milli Takımlar Kamp Merkezi inşaatıdır.

# *BÖLÜM 6*

# *EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ*

## BÖLÜM 6

## EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirelebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımlarının söz konusu parsellerin tevhid edilmeleri durumunda "**Villa tipi Konut Projesi**" inşa edilmesi olacağı düşünülmektedir. 1/1.000'lik Uygulama İmar Planı onay sürecinin tamamlanması ile konu netlik kazanacaktır.

# *BÖLÜM 7*

# *TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER*

# BÖLÜM 7

# TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

## 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

| GÜÇLÜ YANLAR | ZAYIF YANLAR |
|---|---|
| ✓ Taşınmazlar son yıllarda gayrimenkul yatırımları ile gündeme gelen Riva bölgesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.<br>✓ Taşınmazlar büyük ölçekte villa projesi inşa edilebilecek büyüklüğe sahiptir.<br>✓ Taşınmazların bir kısmı bilinirliği yüksek projelere ve ünlü firmaların arazilerine yakın konumludur. | - Bölgede yola ilişkin altyapı sorunları bulunmaktadır.<br>- Bölgeye ait altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.<br>- Yakın çevrede inşa edilmesi planlanan projelerin inşaatları henüz tam anlamıyla başlamamıştır.<br>- Bölgedeki yatırımlarla ilgili belirsizlikler devam etmektedir. |
| **FIRSATLAR** | **TEHDİTLER** |
| ✓ İmara ilişkin problemlerin çözülmesiyle bölgeye yatırımların artacağı düşünülmektedir.<br>✓ Bazı villa projelerinin yakın zamanda tamamlanması ve bölgede ikamet edenlerin sayısının artması beklenmektedir.<br>✓ Mevcutta devam etmekte olan doğalgaz tesisatı tamamlanınca bölgeye olan talebin artması beklenmektedir.<br>✓ İnşaat çalışmaları başlanan 3. Köprü ve Kuzey Marmara otoyolu projelerinin hayata geçmesi ile birlikte Riva bölgesindeki arazilerin değerine olumlu etki edeceği düşünülmektedir. | - Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkiliyor olmasıdır. |

## 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında değer takdiri için emsal karşılaştırma analizi ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

**<u>Satılık Tarla Emsalleri</u>**

- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 1/1000'lik imar planları onaylanmış, 23.620 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,40, "Ticaret" alanında kalan taşınmazın 7.440.300 USD bedel ile Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (315 USD/m², 642 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 1/1000'lik imar planları onaylanmış 4.044 m² yüz ölçümü ve 7.196 $m^2$ yüz ölçümüne sahip iki adet E: 0,25, H: 2 kat "Konut"

alanında kalan taşınmazların 2.835.000 USD bedel ile Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (252 USD/m², 514 TL/m²)

- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 1/1000'lik imar planları onaylanmış 2.450 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,25, H: 2 Kat konut alanında kalan taşınmazın 625.000 USD bedel ile Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (255 USD/m², 520 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 1/1000'lik imar planları onaylanmış toplam 30.405 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,25, H: 2 Kat konut alanında kalan 25 adet parselin 8.361.375 USD bedel ile Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (275 USD/m², 560 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 1/1000'lik imar planları onaylanmış 140.000 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,20, H: 2 Kat konut alanında kalan taşınmazın kısa zaman önce 24.000.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (171 USD/m², 348 TL/m²)
- Söz konusu bölgede, Ottoman Fund Ltd. 'ye ait 930.817 $m^2$'lik arsalarının satışa çıkarıldığı öğrenilmiştir. Geçtiğimiz günlerden bu arsalardan 106.207 $m^2$'lik kısmının Esas Holding şirketlerinden EAG Turizm ve İnşaat San. A.Ş.'ye 14- 16.000.000 USD bedel ile satıldığı öğrenilmiştir. ( 132- 150 USD/$m^2$, 296- 306 TL/$m^2$)
- Taşınmazlara oldukça yakın konumlu, E: 0,25, H: 2 Kat konut alanında kalan, 145.000 $m^2$ yüzölçümüne sahip tarlanın 22.000.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (152 USD/$m^2$, 310 TL/$m^2$)
- Bölgede, söz konusu taşınmazlara yakın konumlu, E: 0,25, H: 2 Kat konut alanında kalan, deniz manzarası olan, 487 $m^2$ yüzölçümüne sahip arsanın 141.230 USD bedelle satılık olduğu, ancak bu fiyatta pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir. (290 USD/$m^2$, 591 TL/$m^2$)
- Söz konusu taşınmazlara yakın konumlu, 1/1000'lik imar planları onaylanmış E: 0,25, H: 2 Kat konut alanında kalan, 6.200 $m^2$ yüzölçümüne sahip arsanın 3.100.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (245 USD/$m^2$, 500 TL/$m^2$)
- Beykoz Belediyesi emlak beyan servisinden alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazların bulunduğu Göllü bölgesinde arsa rayiç değerinin 56,78 TL/$m^2$ olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Riva Doğu bölgesinde yapılan detaylı araştırmalar sonucunda bölgedeki 1/1000'lik imar planları onaylanmış parsellerin $m^2$ birim fiyatlarının 200- 250 USD/ $m^2$ olarak istendiği ancak bu fiyatın pazarlıkla 150- 180 USD/$m^2$ mertebelerine kadar inebileceği öngörülmüştür. Buna karşılık söz konusu taşınmazlar gibi 1/1000'likleri onay aşamasında olan parsellerin $m^2$ birim fiyatlarının 100- 130 USD/$m^2$ mertebelerinde olacağı bilgisine ulaşılmıştır.
- Bölgede uzun yıllardır beklenen 3. Boğaz Köprüsü projesinin netlik kazanmasından sonra beklenen arsa fiyat artışı gerçekleşmemiştir. Bölgede uzun yıllardır devam eden durgunluk hali hazırda devam etmektedir.
- Bölgede beklenen yükseliş trendinin aksine gerekli yatırımların olmaması ve alım satım işlemlerinin azlığından dolayı arsa fiyatlarında geriye düşmeler söz konusu olmuştur.
- Gelecek potansiyeli öngörülen bölge için mevcutta durgun bir piyasa bulunmaktadır.
- Atakule GYO arsa satışları bölgenin fiyatlarını etkilemiştir. Ancak bu fiyatların bölgedeki satışlara göre yüksek olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

| Emsal No | Alanı (m²) | Nitelik | Fiyat (TL/m²) | Fiyat (USD/m²) | Açıklama |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 23.620 | Arsa | 642 | 315 | Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış. |
| 2 | 4.044 | Arsa | 514 | 252 | Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış. |
| 3 | 2.450 | Arsa | 520 | 255 | Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış. |
| 4 | 30.405 | Arsa | 560 | 275 | Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış. |
| 5 | 140.000 | Arsa | 348 | 171 | Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış. |
| 6 | 16.207 | Arsa | 296- 306 | 132- 150 | Ottoman tarafından satılmış arsa. |
| 7 | 145.000 | Tarla | 310 | 152 | Satılık tarla. |
| 8 | 487 | Arsa | 591 | 290 | Manzaralı satılık arsa. |
| 9 | 6.200 | Tarla | 500 | 245 | Satılık tarla. |
| 10 | - | Arsa | 56,78 | 27,86 | Arsa rayiç |
| 11 | - | Arsa | 306- 367 (1/1000 onaylanmış) 204- 265(1/1000 onaylanmamış) | 150- 180 (1/1000 onaylanmış) 100- 130 (1/1000 onaylanmamış) | Görüş |

***Bölgedeki Villa Projeleri***

Taşınmazların bulunduğu bölgede yakın zamanda Atakule GYO'nun GS arazisinin bulunduğu 3. bölgede toplamda 67.715 $m^2$ alana sahip arsaları yatırım amaçlı almış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Atakule GYO'nun satın almış olduğu arsa 3. bölgede olup, satış bu bölgenin fiyatlarını etkilemiştir. Anca Atakule GYO'nun almışolduğu giyatların bölgedeki satışlara göre yüksek olduğu bilgisine ulaşılmıştır. 1. ve 2. bölgede ise fazla hareketlilik yaşanmamıştır. Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, birinci grupta yer alan arsaların 200 USD/$m^2$ ile 220 USD/$m^2$ arasında, ikinci grupta yer alan arsaların 160 USD/$m^2$ ile 200 USD/$m^2$ arasında üçüncü grupta yer alan arsaların 200 USD/$m^2$ ile 250 USD/$m^2$ arasında rayiç değerlerinin olabileceği bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede yüksek fiyatta istenen rakamlar telaffuz edilmektedir ancak bu fiyatlarda pazarlık payının bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümleri genel itibariyle büyük olduğu için toplu bir satış durumunda piyasadaki fiyatların altında satış görmesi öngörülmektedir.

| | Daire Satış Fiyat Aralığı (TL) | Daire SatışFiyat Aralığı (USD) |
|---|---|---|
| **Antriva** | 3.400 - 4.024 TL/m² | 1.700 - 2.012 USD/m² |
| **Riva Konakları** | 3.600 - 4.500 TL/m² | 1.800 - 2.250 USD/m² |
| **Kidstown** | 3.300 - 4.500 TL/m² | 1.650 - 2.225 USD/m² |

- ✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Taşınmazların Riva'da bulunması, bölgedeki önemli projelere yakın olması, tarla, arsa ve tarımsal niteliği korunacak alanda olması, yüzölçümü, geometrik şekli, civarının teşekkül tarzı, orman – doğa manzarası, alt yapı durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak, bölgedeki emsal arsaların birim değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar için aşağıdaki ortalama birim değerler takdir edilmiştir.

Piyasada istenen rakamlar TL bazlı olup, USD dalgalanması sonucunda TL bazında rakamları değişkenlik göstermektedir. Bölgede gerçekleşen imarlı arsa satışları incelendiğinde, bölgenin gelecekteki rolünün gözönünde bulundurularak, potansiyeline göre belirlenen değerler üzerinden satış piyasasının oluştuğu kanaatine varılmıştır.

| Ada | Parsel | Niteliği | Yüzölçümü (m2) | 1 m² Arsa Değeri (USD) | 1 m² Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1164 | 1 | Arsa | 38.846,18 | 110 | 223,553 | 8.684.180,08 |
| - | 2989 | Beylik Mandıra Çiftliği Özel Ormanı | 71.900,26 | 60 | 121,938 | 8.767.373,90 |
| - | 2991 | Tarla | 21.520,00 | 95 | 193,0685 | 4.154.834,12 |
| - | 2992 | Tarla | 22.020,00 | 95 | 193,0685 | 4.251.368,37 |
| - | 2993 | Tarla | 24.524,00 | 95 | 193,0685 | 4.734.811,89 |
| - | 2994 | Tarla | 28.278,00 | 90 | 182,907 | 5.172.244,15 |
| - | 3017 | Tarla | 26.745,00 | 95 | 193,0685 | 5.163.617,03 |
| - | 3028 | Tarla | 21.982,00 | 95 | 193,0685 | 4.244.031,77 |
| **Toplam Arsa Değeri (TL)** | | | | | | **45.172.461,31** |
| **Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)** | | | | | | **45.170.000,00** |
| **Toplam Arsa Değeri (USD)** | | | | | | **22.230.000,00** |

### 7.2.2 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu parseller, toplam 255.815,44 $m^2$ yüzölçümüne sahiptir. 22.10.1998 tasdik tarihli, 1/5.000 ölçekli "Beykoz İlçesi Riva (Çayağzı) Merkez- Köy Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" kapsamında söz konusu parsellerin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

| PARSEL NO | 1 | 2989 | 2991 | 2992 | 2993 | 2994 | 3017 | 3028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| İMAR ALANI | Konut Alanı | Özel Orman Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı | Konut Alanı |
| EMSAL | 25% | 12% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| $H_{max}$ | 2 Kat | 6,50 m. | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat | 2 Kat |

- Bu doğrultuda değerlemeye konu parseller üzerinde villa projesi geliştirileceği varsayılmıştır.
- Söz konusu geliştirilen villa projeleri emsal farklılıklarına göre 3 ayrı bölge için çalışılmıştır. %25 emsal hakkı olan 1 no'lu parsel ve %12 emsal hakkı olan 2989 no'lu parseller için ayrı projeler geliştirilirken, emsal hakkı %20 olan 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 parseller içinse tek proje geliştirilmiştir.
- Bölgedeki site tarzı konut yerleşimlerinde satış fiyatları öğrenilmiş olup projelerdeki satış fiyatları baz alınarak 2013 yılı villa satış değeri 1.500 USD/$m^2$ olarak takdir edilmiştir.
- Projelerdeki villaların brüt alan üzerinden satılacağı varsayılmıştır.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle anahtar teslim şeklinde inşa edileceği varsayılmıştır.
- Projenin her yıl satış fiyatının metrekare bazında % 5 artarak cazibesini arttıracağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 1 USD: 2,04 TL kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı olarak 2040 vadeli USD Eurobond'un son 6 aylık getiri ortalaması %4.79 kabul edilmiş, risk primi olarak %5,50 öngörülerek indirgeme oranı %10,50 olarak hesaplanmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, proje alanının zemininin detaylı incelenmesi sonucunda bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Rapor kapsamında çalışılan konut projesinin bütün yasal sürecini (onaylı mimari proje, yapı ruhsatının alınması vs.) tamamladığı ve mevcutta parsel üzerinde bulunan binanın yıkılma süresi de öngörülerek inşaata 2013 yıl sonu itibari ile başlanacağı ve inşaatın 2 senelik bir süre sonunda 2014 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

**1 no'lu Parsel için;**

| Bölge | Yaklaşık Brüt Yüzölçümü ($m^2$) | İmar Durumu | Emsal | Emsale Dahil İnşaat Alanı |
|---|---|---|---|---|
| 1 parsel | 38.846 | Konut | 0,25 | 9.711,55 |

| | |
|---|---|
| Emsale Dahil Villa Alanı ($m^2$) | 9.712 |
| Emsal Harici Alan Katsayısı | 20% |
| Brüt Villa Alanı (Satılabilir Alan) | 11.654 |

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| Toplam Maliyet (USD) | |
|---|---|
| İnşaat Maliyeti (USD) | 6.759.235,32 |
| Altyapı Maliyeti (USD) | 675.923,53 |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD) | 337.961,77 |
| Proje Genel Giderleri (USD) | 777.312,06 |
| **Toplam (USD)** | **8.550.432,68** |

| | |
|---|---|
| **PAÇAL MALİYET (USD)** | **734** |

| Villa Yıllara Göre Nakit Alışı (USD) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Yıllar** | **15.11.2013** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2015** |
| Villa Satış Oranı (%) | 0% | 45% | 40% | 15% |
| Satılan Villa Adedi | | 20 | 18 | 7 |
| Satılan Villa Alanı ($m^2$) | | 5.244 | 4.662 | 1.748 |
| Villa Birim Satış Değeri (USD/$m^2$) | | **1.500** | 1.575 | 1.654 |
| **Villa Satış Geliri (USD)** | | **7.866.351** | **7.341.928** | **2.890.884** |
| **TOPLAM GELİRLER (USD)** | **0** | **7.866.351** | **7.341.928** | **2.890.884** |
| İnşaat Maliyeti (USD) | 0 | -4.275.216 | -4.275.216 | 0 |
| **Net Gelirler (USD)** | **0** | **3.591.135** | **3.066.712** | **2.890.884** |
| **Arsa Sahibi Gelirleri (USD)** | **0** | **2.517.232** | **2.349.417** | **925.083** |
| **Müteahhit Gelirleri (USD)** | **0** | **1.073.903** | **717.295** | **1.965.801** |

| Değerleme Tablosu | | | |
|---|---|---|---|
| Risksiz Getiri Oranı | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Risk Primi | 5,00% | 5,50% | 6,00% |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,50% | 11,00% |
| **Net Bugünkü Değer (USD)** | **8.663.524** | **8.624.814** | **8.586.567** |
| **Net Bugünkü Değer (TL)** | **17.606.880** | **17.528.209** | **17.450.479** |

| | |
|---|---|
| Arsa Sahibi | 32% |
| Müteahhit | 68% |

| | |
|---|---|
| Arsa Değeri (USD) | **5.333.493** |
| Müteahhit Geliri (USD) | **3.291.321** |
| Birim Arsa Değeri (USD/$m^2$) | **137** |
| Birim Arsa Değeri (TL/$m^2$) | **279** |

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**2989 no'lu Parsel için;**

| Bölge | Yaklaşık Brüt Yüzölçümü (m²) | İmar Durumu | Emsal | Emsale Dahil İnşaat Alanı |
|---|---|---|---|---|
| 2989 no'lu parsel | 71.900 | Konut | 0,12 | 8.628,03 |

| | |
|---|---|
| Emsale Dahil Villa Alanı ($m^2$) | 8.628 |
| Emsal Harici Alan Katsayısı | 20% |
| Brüt Villa Alanı (Satılabilir Alan) | 10.354 |

| Toplam Maliyet (USD) | |
|---|---|
| İnşaat Maliyeti (USD) | 6.005.109,72 |
| Yıkım Maliyeti(USD) | 0,00 |
| Altyapı Maliyeti (USD) | 600.510,97 |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD) | 300.255,49 |
| Proje Genel Giderleri (USD) | 690.587,62 |
| **Toplam (USD)** | **7.596.463,79** |

| | |
|---|---|
| **PAÇAL MALİYET (USD)** | **734** |

| Villa Yıllara Göre Nakit Alışı (USD) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Yıllar** | **15.11.2013** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2015** |
| Villa Satış Oranı (%) | 0% | 45% | 45% | 10% |
| Satılan Villa Adedi | | 16 | 16 | 4 |
| Satılan Villa Alanı ($m^2$) | | 4.659 | 4.659 | 1.035 |
| Villa Birim Satış Değeri (USD/$m^2$) | | **1.500** | 1.575 | 1.654 |
| **Villa Satış Geliri (USD)** | | **6.988.705** | **7.338.141** | **1.712.233** |
| **TOPLAM GELİRLER (USD)** | **0** | **6.988.705** | **7.338.141** | **1.712.233** |
| İnşaat Maliyeti (USD) | 0 | -3.798.232 | -3.798.232 | 0 |
| **Net Gelirler (USD)** | **0** | **3.190.473** | **3.539.909** | **1.712.233** |
| **Arsa Sahibi Gelirleri (USD)** | **0** | **2.236.386** | **2.348.205** | **547.914** |
| **Müteahhit Gelirleri (USD)** | **-1** | **954.088** | **1.191.704** | **1.164.318** |

| Değerleme Tablosu | | | |
|---|---|---|---|
| Risksiz Getiri Oranı | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Risk Primi | 5,00% | 5,50% | 6,00% |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,50% | 11,00% |
| **Net Bugünkü Değer (USD)** | **7.730.228** | **7.698.814** | **7.667.753** |
| **Net Bugünkü Değer (TL)** | **15.710.141** | **15.646.299** | **15.583.174** |

| | |
|---|---|
| Arsa Sahibi | 32% |
| Müteahhit | 68% |

| | |
|---|---|
| Arsa Değeri (USD) | **4.750.043** |
| Müteahhit Geliri (USD) | **2.948.770** |
| Birim Arsa Değeri (USD/m$^2$) | **66** |
| Birim Arsa Değeri (TL/m$^2$) | **134** |

**2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu Parseller için;**

| Bölge | Yaklaşık Brüt Yüzölçümü (m²) | İmar Durumu | Emsal | Emsale Dahil İnşaat Alanı |
|---|---|---|---|---|
| Diğerleri | 145.069 | Konut | 0,20 | 29.013,80 |
| | | | | |
| Emsale Dahil Villa Alanı (m$^2$) | 29.014 | | | |
| Emsal Harici Alan Katsayısı | 20% | | | |
| Brüt Villa Alanı (Satılabilir Alan) | 34.817 | | | |

| Toplam Maliyet (USD) | |
|---|---|
| İnşaat Maliyeti (USD) | 20.193.604,80 |
| Yıkım Maliyeti(USD) | 0,00 |
| Altyapı Maliyeti (USD) | 2.019.360,48 |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD) | 1.009.680,24 |
| Proje Genel Giderleri (USD) | 2.322.264,55 |
| **Toplam (USD)** | **25.544.910,07** |

| | |
|---|---|
| **PAÇAL MALİYET (USD)** | **734** |

| Villa Yıllara Göre Nakit Alışı (USD) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Yıllar** | **15.11.2013** | **31.12.2013** | **31.12.2014** | **31.12.2015** |
| Villa Satış Oranı (%) | 0% | 40% | 35% | 25% |
| Satılan Villa Adedi | | 50 | 44 | 31 |
| Satılan Villa Alanı (m$^2$) | | 13.927 | 12.186 | 8.704 |
| Villa Birim Satış Değeri (USD/m$^2$) | | **1.500** | 1.575 | 1.654 |
| **Villa Satış Geliri (USD)** | | **20.889.936** | **19.192.629** | **14.394.472** |
| **TOPLAM GELİRLER (USD)** | **0** | **20.889.936** | **19.192.629** | **14.394.472** |
| İnşaat Maliyeti (USD) | 0 | -12.772.455 | -12.772.455 | 0 |
| **Net Gelirler (USD)** | **0** | **8.117.481** | **6.420.174** | **14.394.472** |
| **Arsa Sahibi Gelirleri (USD)** | **0** | **6.684.780** | **6.141.641** | **4.606.231** |
| **Müteahhit Gelirleri (USD)** | **0** | **1.432.701** | **278.532** | **9.788.241** |

| Değerleme Tablosu | | | |
|---|---|---|---|
| Risksiz Getiri Oranı | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Risk Primi | 5,00% | 5,50% | 6,00% |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,50% | 11,00% |
| **Net Bugünkü Değer (USD)** | **25.541.612** | **25.394.867** | **25.250.010** |
| **Net Bugünkü Değer (TL)** | **51.908.218** | **51.609.987** | **51.315.595** |

| | |
|---|---|
| Arsa Sahibi | 32% |
| Müteahhit | 68% |

| | |
|---|---|
| Arsa Değeri (USD) | **15.814.994** |
| Müteahhit Geliri (USD) | **9.579.872** |
| Birim Arsa Değeri (USD/$m^2$) | **109** |
| Birim Arsa Değeri (TL/$m^2$) | **222** |

| **Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Hesaplanan Arsa Değerleri** | | | |
|---|---|---|---|
| **Parsel Numaraları** | 1 no'lu parsel | 2898 no'lu parsel | 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parseller |
| **Parsel Alanları** | 38.846,18 | 71.900,26 | 145.069 |
| **Birim Arsa Değerleri (USD/m2)** | 137 | 66 | 109 |
| **Birim Arsa Değerleri (TL/m2)** | 280 | 135 | 222 |
| **Yaklaşık Arsa Değerleri (USD)** | 5.330.000,00 | 4.750.000,00 | 15.810.000,00 |
| **Yaklaşık Arsa Değerleri (TL)** | 10.832.159,00 | 9.653.425,00 | 32.130.663,00 |
| **Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)** | **25.890.000,00** | | |
| **Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)** | **52.616.247,00** | | |

### 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Gayrimenkullerin, emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **45.170.000.-TL (Kırkbeşmilyonyüzyetmişbin.- Türk Lirası), 22.230.000.-USD (Yirmiikimilyonikiyüzotuzbin.-Amerikan Doları)** olarak takdir edilmiştir.
- İkinci bir yöntem olarak, söz konusu taşınmazların değer tespiti için proje geliştirme yaklaşımı uygulanmıştır. Bu yönteme göre bulunan değer **52.620.000.-TL (Elliikimilyonaltıyüzyirmibin.-Türk Lirası), 25.890.000.-USD (Yirmibeşmilyonsekizyüzdoksanbin.-Amerikan Doları)** olarak takdir edilmiştir.

Raporun sonuç değeri olarak; proje geliştirme yaklaşımının mevcutta herhangi bir yapılaşma izni (onaylı mimari proje veya yapı ruhsatı gibi) henüz oluşmamış parsellerde, geliştirme riskini de barındırdığından ve emsal karşılaştırma yöntemi için bölgede son dönemde el değiştiren parseller bulunmasından, emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **45.170.000.-TL (Kırkbeşmilyonyüzyetmişbin.- Türk Lirası), 22.230.000.-USD (Yirmiikimilyonikiyüzotuzbin.-Amerikan Doları)** nihai değer olarak taktir edilmiştir.

# *BÖLÜM 8*
# *SONUÇ*

## BÖLÜM 8

## SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

| **17.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)** | |
|---|---|
| **45.170.000.-TL** | **22.230.000.-USD** |
| **(Kırkbeşmilyonyüzyetmişbin.- Türk Lirası)** | **(Yirmiikimilyonikiyüzotuzbin.-Amerikan Doları)** |
| **17.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)** | |
| **53.300.600.-TL** | **26.231.400.USD** |
| **(Elliüçmilyonüçyüzbinaltıyüz.-Türk Lirası)** | **(Yirmialtımilyonikiyüzotuzbirbindörtyüz.-Amerikan Doları)** |

,

*1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.*
*2- 1 USD= 2.0323.-TL, 1 Euro= 2.7996TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.*
*3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.*
*4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
*5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.*

**Değerleme tarihi itibariyle, söz konusu parsellerden 1164 ada 1 parsel, 2993, 3017 ve 3028 no'lu parseller Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. mülkiyetinde iken, 2989, 2991, 2992 ve 2994 no'lu parseller ise Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş. mülkiyetindedirler.*

***Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.***

| | |
|---|---|
| **Özge AKLAR**<br>**Değerleme Uzmanı (401775)** | **Hüsniye BOZTUNÇ**<br>**Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)** |

# *BÖLÜM 9*
# *EKLER*

## BÖLÜM 9

## EKLER

**Ek Listesi**

| | |
|---|---|
| 1 | Tapu Fotokopisi |
| 2 | Onaylı Takyidat Belgesi |
| 3 | Fotoğraflar |
| 4 | Özgeçmişler |
| 5 | SPK Lisansları |