

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı AŞ  
İÇİN HAZIRLANMIŞTIR**



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor Refans No : AD-YKG10006

Rapor Tarihi : 16.12.2015

Çayağzı (Riva) Köyü F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 no'lu parsel ve 1-5 pafta, 2989, 2991,

2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parseller

Beykoz - İSTANBUL



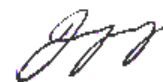
## UYGUNLUK BEYANI

- 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 Hizmetinin ücreti raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
  - Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
  - Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim, bilgi ve deneyim şartlarına haizdir.
  - Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.



## İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1.	Rapor Tarih ve Numarası.....	4
1.2.	Rapor Türü ve Amacı.....	4
1.3.	Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları.....	4
1.4.	Değerleme Tarihi.....	4
1.5.	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası.....	4
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	4
1.7.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
1.9.	Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	4
2.	ŞİRKET—MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	5
2.1	Şirket Bilgileri.....	5
2.2.	Müşteri Bilgileri.....	5
2.3.	Kullanılan Değer Tanımları.....	5
2.3.1.	Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
3.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	6
3.1.	Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1.	Demografik Veriler.....	6
3.1.2.	Ekonomik Veriler.....	7
3.2	Özel Veriler-Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	8
3.2.1.	İstanbul İli.....	8
3.2.2	Beykoz İlçesi.....	11
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	12
4.1.	Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları.....	12
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	12
4.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	14
4.2.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında.....	14
	Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri	14
	Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	14
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	14
4.3.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler,.....	15
	Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	15
4.4.	Hukuki Durum Analizi.....	15
4.5.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	16
5.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	16
5.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	17
5.3.	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler.....	18
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	20
6.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem ve Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	20
6.1.1.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	20
6.1.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.1.3.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	20
6.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	21
6.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	21
6.4.	Değerlemede Esas Alınan Benzer satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	21
7.	GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	22
7.1.	Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	22
7.2.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	22
7.3.	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	22
7.4.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	22
7.5.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	22
7.6.	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	22
7.7.	Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	23
7.8.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
7.9.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
8.	SONUÇ.....	24
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	24
8.2.	Nihai Değer Takdiri.....	24
9.	EKLER.....	25




## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 11.12.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanmış olan 16.12.2015 tarih ve AD-YKG10006 sayılı rapordur.

#### 1.2 Rapor Türü Ve Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 no'lu parsel ve 1-5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parsellerin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak 16.12.2015 tarih ve AD-YKG10006 sayılı rapor olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Canan TOPSAKAL (Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400695)  
Ahmet Ziya TOPSAKAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400908)

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için Değerleme Uzmanları 14.12.2015 tarihinde çalışmalara başlayarak 16.12.2015 tarihine kadar hem gayrimenkullerin mahallinde hem de ilgili kurum ve resmi dairelerde incelemeler yaparak, ofis ortamında da çalışarak raporu hazırlamışlardır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 11/12/2015 tarih ve SZL-000167 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3(üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ' nin 11.12.2015 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullere ait Şirketimiz tarafından 24.12.2014 tarihinde, AD-YKG10003 referans numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmış olup aynı rapor, 01.12.2015 tarihinde, AD-YKG10003rvz numarası ile revize edilmiştir. Bu Değerleme çalışması kapsamında değerlemeye konu olan 8 adet parselin toplam değeri, 50.600.000.-TL (KDV Hariç) (EllimilyonaltıyüzbinTürklirası) olarak belirlenmiştir. Değerleme raporu 400695 lisans numaralı Canan Topsakal ve 400908 lisans numaralı Ahmet Ziya Topsakal tarafından hazırlanmıştır. Tablo ektedir.

#### 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışması esnasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.



## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Bilgileri

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Altıntepe Mahallesi, Cihadiye Caddesi, No :92, Kat :1 D :2 34840 Maltepe/İSTANBUL

(Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 22.03.2008 tarih ve 16/238 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Şirketleri arasında yer almaktadır.)

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ  
Meşrutiyet mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence K:17, D.42 Şişli – İSTANBUL

#### 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

##### 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulun 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, gayrimenkulun en olası, nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme 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 sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulun satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.



AKTİF  
Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Kıbrıs Cd. No: 92 Kat: 1 D: 2  
Maltepe/İSTANBUL

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme 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 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 76 milyon 667 bin 864 olarak tespit edilmiştir.

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1 040 480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak tespit edilmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7’ye yükselmiştir.

Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak tespit edilmiştir.

Ülke nüfusunun % 18,5’i İstanbul’da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,6’i Ankara’da, % 5,3’ü İzmir’de, % 3,6’i Bursa’da, % 2,8’i Antalya’da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane’dir. En az nüfusa sahip Bayburt’da ikamet eden kişi sayısı 75.620’dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	14.160.467	14.160.467
Ankara	5.045.083	5.045.083
İzmir	4.061.074	4.061.074

Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortanca yaş 30,1’dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31’dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,7’ini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 24,6’ü 0-14 yaş grubunda, % 7,7’i ise 65 yaş ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 100 iken illere göre 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli’dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 260 kişidir.



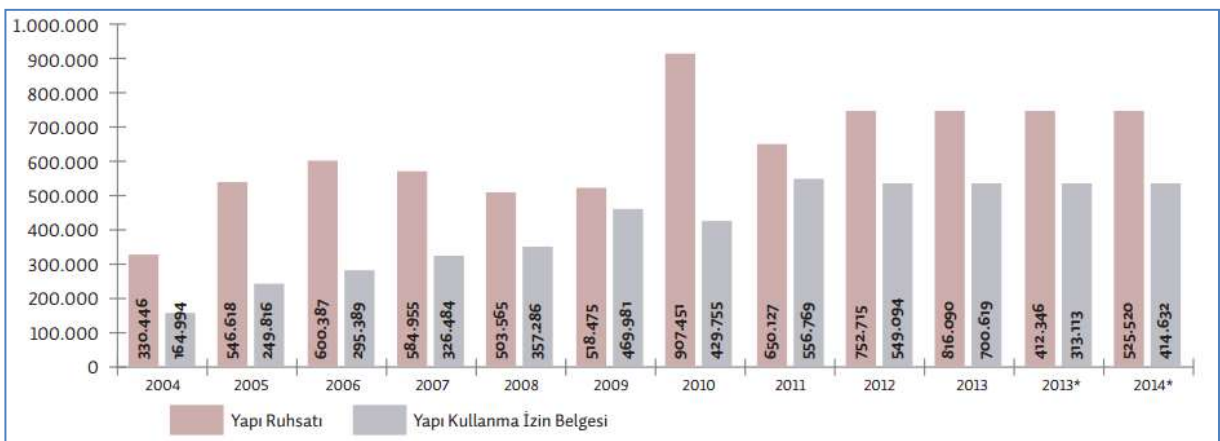
### 3.1.2 Ekonomik Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkede yaşanan nüfus artışı, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. Bu çerçevede 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında; özellikle ilk yarıyılıda konut kredisi faiz oranlarının tarihinin en düşük seviyelerinde olması talepte artış sağlayarak, arz-talep dengesinde başabaş noktasına ulaşılmasını sağlamıştır. Bu durum inşaat firmaları için de önemli yatırım fırsatlarını beraberinde taşımıştır. (Doç.Dr. Ali HEPŞEN)

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmamış İnşaat Üretim Endeksi 2014 yılının ilk yarısında 2013 yılının ilk yarısına göre %4,6 oranında artmış, takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2014 yılının ilk yarısında 2013 yılının ilk yarısına göre %7,3 artmıştır. 2014 yılının ilk yarısında bir önceki yılın ilk yarısına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapılar yüzölçümüne göre %36, daire sayısına göre ise %27 artarken, Yapı Kullanma İzin belgesi verilen yapılar yüzölçümüne göre %40, daire sayısına göre ise %32 oranında artmıştır. Verilerden görüldüğü üzere Yapı Ruhsatı sayısı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi sayısı arasındaki fark giderek kapanmaktadır.



Daire Sayısına göre Yapı İzin İstatistikleri (Gyoder)

*(Signature)*

AKTİF  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.  
Tic. Sicil No: 271100  
KURUMSAL MÜHÜR

Üretim yöntemine göre GSYH incelendiğinde 2014 yılının ilk yarısında inşaat sektörü reel olarak %3,9 büyümüştür. 2012 yılında yavaşlayan inşaat sektörü 2013 yılında yeniden hız kazanmış ve reel olarak %7,1 büyüyerek en çok büyüme kaydeden sektör olmuştur. Ancak bu durum 2014 yılında devam edememiş, inşaat sektörü 2014 yılının ilk yarısını %3,9 büyüme ile kapatabilmiştir. İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki payı son 10 yıldır artarak devam etmektedir. 2014 yılının ilk 7 aylık verileri incelendiğinde toplam istihdamda hizmet sektörü %50,5'luk payını korurken bunu %22,4 ile tarım, %19,9 ile sanayi ve %7,3 ile inşaat sektörü takip etmektedir. İnşaat sektörü güven endeksinin 2011 yılının 4. ayında başlayan gerilemesi 2012 yılsonuna kadar devam etmiştir. 2013 yılbaşında yükselmeye başlayan güven endeksi sene sonuna doğru yine düşmeye başlayarak sene başından sene sonuna %9 puan kaybetmiştir. 2014 yılına bir önceki aya göre %19 güven artışı ile başlayan sektör 2014 Ekim ayında yeniden düşüşe geçmiş ve sene başından bu yana %17 kan kaybetmiştir.


İnşaat sektöründeki yıllara yaygın maliyetlere bakıldığında son sekiz yılda konut inşaat maliyetleri takribi %80, diğer tip inşaatların maliyetleri ise ortalama %79 artmıştır. 2014 yılının ilk yarısı ile 2009 yılının ilk yarısını kıyasladığımızda inşaat maliyetleri %45,3 oranında artmıştır.

Yıllar	I. Çeyrek	II. Çeyrek	III. Çeyrek	VI. Çeyrek	Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)
2006	105,6	118,9	119,7	119,7	17,5%
2007	124,5	125,8	125,9	126,6	5,7%
2008	138,8	153,8	142,2	136,6	7,9%
2009	135,4	136,6	137,4	137,5	0,6%
2010	142,3	142,8	145,5	147,8	7,5%
2011	154,3	161,0	166,7	168,2	13,8%
2012	170,3	171,3	171,4	172,1	2,3%
2013	175,3	178,2	182,3	184,5	7,2%

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi(Gyoder)

Gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli yatırım aracı olarak ön planda olmayı sürdürmektedir. Türkiye'deki ortalama hane halkı geliri düşünüldüğünde ise konut birçok kesimin yatırım yapabileceği ve özellikle son zamanlarda en fazla kar getiren yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'nin gelişen bir ekonomiye sahip olması sebebiyle finansal tabloda zaman zaman inişler- çıkışlar yaşansa da orta-uzun vadede bu talebin artarak devam edeceği öngörülmektedir.

Nüfusun büyümesi, kentleşmenin artması, kentlerdeki hane halkı sayısının azalması ve yaşanan göçlere bakıldığında Türkiye'de konut ihtiyacının artacağını öngörmek mümkün. Nüfusun artması bugün dursa bile demografinin değişimi; evlenme, boşanma, yalnız yaşama, çalışma alışkanlıklarının değişimi nedeni ile daha fazla erişilebilir konuta ihtiyaç duyulacaktır. Kentsel dönüşüm ve alt yapı çalışmalarının devam etmesi ve gayrimenkul sektörü oyuncularının Türkiye'nin konut alanındaki ihtiyaçlarını tespit etmesi sektörü daha da hareketlendirmiştir.






## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 İstanbul İli

*İstanbul ili, Türkiye'nin batısında, Marmara ve Karadenize kıyısı olan Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan İstanbul Boğazının iki yakasında konumlu Türkiye'nin en kalabalık ve en büyük ekonomi, sanayi ve ticaret hacmine sahip ili konumunda olup sadece Türkiye için değil uluslararası ölçekte önemli bir merkez konumundadır.*

*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, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km<sup>2</sup>'dir.*

*İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.*

*Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisofî millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.*

*İstanbul'un 1980'li yıllardan itibaren Türkiye sanayiindeki önemi nispeten azalmasına rağmen finans başta olmak üzere inşaat, ticaret, konut ve diğer hizmet sektörlerindeki katkısı büyümüştür. 1980'li yıllara kadar gelişmelerinin temel enerjisini sanayi yatırımlarından alan büyük girişimcilerin, 1970'lerden itibaren İstanbul dışında mekânlar bulmaları ve yeni yatırımlarını İstanbul dışına yapmaları, İstanbul'da kurulu olanların da yavaş yavaş sökülerek İstanbul dışına taşınması, imalat sanayiinin İstanbul'daki büyümesini bir ölçüde durdurmuştur. Ancak, sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atmıştır. Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda olan İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunmaktadır.*

*İstanbul ilinin nüfusu, 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 14.160.467 kişidir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Bağcılar, Küçükçekmece, Ümraniye, Pendik, Bahçelievler, Esenyurt, Üsküdar ve Kadıköy'dür. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Adalar'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Çatalca, en küçük ilçesi ise Güngören'dir*

*İstanbul ili şehirleşme oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir.*

*İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı Avrupa Yakası; % 35,33'ü de Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır.*

*İl İlçe Merkezi Nüfusu-2013*

İstanbul	İl/ilçe merkezi		
	Toplam	Erkek	Kadın
Adalar	16.166	8.808	7.358
Arnavutköy	215.531	111.294	104.237
Ataşehir	405.974	201.532	204.442
Avcılar	407.240	204.904	202.336
Bağcılar	752.250	383.495	368.755
Bahçelievler	602.931	303.081	299.850
Bakırköy	220.974	104.526	116.448
Başakşehir	333.047	167.659	165.388
Bayrampaşa	269.677	135.841	133.836
Beşiktaş	186.570	86.989	99.581
Beykoz	<b>248.056</b>	<b>124.610</b>	<b>123.446</b>
Beylikdüzü	244.760	120.120	124.640
Beyoğlu	245.219	126.062	119.157
Büyükkçekmece	211.000	105.500	105.500
Çatalca	65.811	33.416	32.395
Çekmeköy	207.476	105.171	102.305
Esenler	461.621	237.931	223.690
Esenyurt	624.733	320.980	303.753
Eyüp	361.531	182.366	179.165
Fatih	425.875	212.114	213.761
Gaziosmanpaşa	495.006	249.808	245.198
Güngören	306.854	153.702	153.152
Kadıköy	506.293	231.009	275.284
Kağıthane	428.755	217.577	211.178
Kartal	447.110	222.638	224.472
Küçükçekmece	740.090	372.467	367.623
Maltepe	471.059	234.120	236.939
Pendik	646.375	328.607	317.768
Sancaktepe	304.406	156.180	148.226
Sarıyer	335.598	166.574	169.024
Silivri	155.923	85.105	70.818
Sultanbeyli	309.347	159.326	150.021
Sultangazi	505.190	259.014	246.176
Şile	31.718	16.288	15.430
Şişli	274.420	134.083	140.337
Tuzla	208.807	107.867	100.940
Ümraniye	660.125	333.873	326.252
Üsküdar	534.636	263.365	271.271
Zeytinburnu	292.313	147.719	144.594
<b>Toplam</b>	<b>14.160.467</b>	<b>7.115.721</b>	<b>7.044.746</b>

*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.  
Kıbrıs Cd. No: 92 Kat: 1 D: 2 - 34840 Maltepe - İSTANBUL  
Tel: (216) 518 02 78-79-80 Faks: (216) 518 53 16

### 3.2.2 Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir. "Boğazın incisi" olarak tanımlanmaktadır.

Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılğaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 244,137'dir. Bu nüfusun yüzde 10'u köylerde yaşar, yıllık nüfus artış hızı binde 3'tür. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz İllerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye, Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar.

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır.

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondu tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir. Yer şekillerinin de engebeli olması; plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

Beykoz Belediyesi, Beykoz İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ile ilçede bulunan çeşitli vakıf ve derneklerin işbirliği sayesinde halk oyunları, tiyatro etkinlikleri ve çeşitli yarışmalar yapılmaktadır. Ayrıca İsmek'in açtığı kurslarda büyük rağbet vardır. İlçemizde birde Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır. Kütüphanelerin ve çok amaçlı salonların yetersizliği, kültürel faaliyetlerin istenilen düzeye ulaşmasını engellemektedir. İlçemizde 3 sinema, 11 spor kulübü, 1 spor salonu, 3 futbol sahası, 4'ü şahıslara ait 26 halı saha mevcuttur. Beykoz Çayırı'nda yapılmaya başlayan geleneksel Beykoz Şenlikleri kültürel etkinliklerin sergilendiği önemli bir faaliyettir. Beykoz Çayırı'ndaki askeri kışlanın ve (halk tarafından Saray Hastanesi) olarak bilinen Beykoz Kasrı'nın yakın tarihte turizme açılacak olması, özelleştirilmiş olan Beykoz Deri ve Kundura Fabrikası'nın yerine çok kısa sürede 5 yıldızlı bir otelin yapılacak olması ve Riva Köyü'ne yeni yapılacak olan Türkiye'nin ilk ve tek en büyük sinema platformu ilçenin sosyal yönünü daha çok genişletecektir.



## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları\*

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	MALİKİ	HİSSESİ
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	ARSA	F22C06A1A	1164	1	38.846,18	7001	35	3429	30.11.2012	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2993	24.524,00	7001	30	2993	30.11.2012	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3017	26.745,00	797	30	3017	07.03.2000	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3028	21.982,00	1432	31	3028	01.05.2000	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI	1-5		2989	71.900,26	5361	30	2989	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2991	21.520,00	5361	30	2991	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2992	22.020,00	5361	30	2992	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2994	28.278,00	5384	30	2994	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM

- Gayrimenkullere ait 15.12.2015 tarihli resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-1)

#### 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri\*

İstanbul ili, Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 15.12.2015 tarih saat 14.06 ve 16.26 itibarı ile yapılan incelemede, taşınmaz ile ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

1164 ada, 1 no'lu parsel

##### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

##### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

##### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

17.08.1978 tarih, 1700 yevmiye no'lu müşterek methal şerhi mevcuttur. \*

\* **Müşterek Methal:** Mevzuatta, 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 olarak adlandırmıştır. 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.




2989-2991-2992-2993-2994 -3017-3028 no'lu parseller

**REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

**ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

**BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

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

\* **Müşterek Methal:** Mevzuatta, 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 olarak adlandırmıştır. 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.

**2989 nolu parsel üzerinde beyanlar hanesinde :**

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

**Madde 52 – (Değişik : 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 mirasçılar 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 hanesinde:**

- 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)

Beyanlar hanesinde belirtilen mükerrerlik (sınır ölçüm hatası) ilgili parsellerin farklı köylerde ve bu köylerin sınırlarında olmasıyla birlikte kadastroya işleme tarihlerinin de birbirlerinden farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Riva Çayağzı köyündeki 1669 ve 2994 no.lu parsellerin kadastroya işleme tarihi 1969, Göllü köyü 1 ve 2 no.lu parsellerin kadastroya işleme tarihi ise 1972 dir. Bu iki kadastro çalışmasının birbiriyle uyumlu olmamasından dolayı bu mükerrerlik hatası oluşmuştur. Bu konuyla ilgili 3402 sayılı kadastro kanununun 22. Maddesine göre;

**“Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılabilir. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medeni Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır.”** denmektedir.

**Yine kadastro kanununun 41. Maddesine göre :**

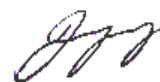
**“Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tescimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. “** denmektedir.

Buna göre 1972 yılında yapılan kadastro çalışmasının hükümsüz olduğu kabul edilerek, mükerrer alanlar Çayağzı parsellerinde korunmuş, Göllü parsellerinden ise düşülerek değerlemeye alınmıştır. Böylece mükerrerlik değerlendirme çalışmasında giderilmiştir. Kadastroda yapılan incelememizde ise mükerrerliğin giderilmesine yönelik bir çalışmanın henüz başlamadığı bilgisi alınmıştır.

1669 Parsel, 2 nolu parselle 459m<sup>2</sup>,

1669 parsel 1 nolu parselle 1948m<sup>2</sup>,

2994 parsel 1 nolu parselle 4576m<sup>2</sup> mükerrerdir.





MÜKERRER PARSELLERİN GÖRÜNTÜSÜ

#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 15.12.2015 tarih saat 14.06 ve 16.26 itibarı ile yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

  
AKTİF  
Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Mersis:34710001500000000000000000

#### 4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

*Değerleme Konusu gayrimenkullerden 2989 parselin "özel orman", 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 nolu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "tarla" olarak, 1164 ada 1 no'lu parselin ise "arsa" olarak alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.*

#### 4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

*Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğünden 23.10.2015 tarih 60539918-310.05-(3158)-2422 sayılı ve 27.10.2015 tarih 60539918-310.05-(3157)-2348 sayılı resmi imar durum yazıları alınmış ve 15.12.2015 tarihinde aynı yazılarak onaylatılarak güncellenmiştir. Yapılan araştırmada alınan bilgiye göre; değerleme konusu taşınmazlardan, 2989, 2991, 2992, 2994, 3017, 3028, 2993 ve 1164 ada 1 no'lu parsellerin, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli "Beykoz ilçesi, Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı"nda kalmakta olup bu plana uygun olarak hazırlanmış 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.*

*Beykoz Belediyesi'nden alınan sözlü bilgiye göre; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Mevzii Uygulama İmar Planı teklifi Beykoz Belediye Meclisi'nin 15.11.2010 tarih ve 2010/122 sayılı kararı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2011 tarih ve 1263 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup halen Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun incelemesinde olduğu ve planın onanması ile yürürlüğe girmesi durumunda uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır.*

*Alınan bilgiye göre parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki fonksiyonları aşağıdaki gibidir.*

*2991,2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parseller; E:0.20, h: 2 kat olup konut alanında kalmaktadır. 1164 ada, 1 nolu parsel; E:0.25, h: 2 kat olup konut alanında kalmaktadır.*

*2989 parsel ise; E:0.12, TAKS: 0.06, h:6.50m dir. Özel orman vasfında olan taşınmaz üzerinde turizm amaçlı yapı (apart otel biçiminde özel konut ve kulüpler ile golf alanı) yapılabilir.*

*Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından imar dosyası, ruhsat vs. gibi belgeler bulunmamaktadır.*

*Değerleme konusu gayrimenkuller; 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu hükümlerine tabi değildirler.*



**BEYKOZ BELEDİYESİ** T.C. **BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI** İmar ve Şehircilik Müdürlüğü **TÜV GAYRİMENKUL** İso9001:2008

Sayı : 60539918-310.05- (3159)-2438 27/10/2015  
Konu : İmar Durumu

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
19 Mayıs Mah. 19 Mayıs Cad. Dr. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence  
Kat:17, No:42 Şişli/İSTANBUL

İlgi: 19.10.2015 tarih ve 3157 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde tapuda maliki olduğunuz Beykoz İlçesi, Çayağzı (Rıva) Mahallesi, Beylikmandıra Çiftliği Mevkii, 3017, 3028, 2993 Parseller ile 1164 Ada, 1 Parsel sayılı gayrimenkullerin imar durum bilgilerinin değerlendirme şirketinin talebi üzerine bilgi amaçlı olarak tarafınıza iletilmesi talep etmekteyiz.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz parsellerin içinde bulunduğu bölgede 22.10.1998 onanlı 1/5000 ölçekli Beykoz İlçesi, Rıva (Çayağzı) Beylikmandıra Mevkii Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, bu plana uygun olarak hazırlanmış 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Gereği hususunu rica ederim.

**Eyüp Salih EL MAS**  
Belediye Başkanı a. 26/10  
Teknik Başkan Yardımcısı

**ASLININ AYNI'DIR**  
15.12.2015  
Abdullah YILDIZ  
Şehircilik

Ölçümhesapı Mah. Kelle İbrahim Cad. No:43 34820 Beykoz / İSTANBUL  
Tel No: 0(216) 444 66 61 Fax: 0 (216) 322 25 08  
e-posta : beykoz@yapikredi.com.tr Elektronik Ad: www.beykoz.bel.tr

Bilgi İçin: Abdullah YILDIZ  
Uzman: Şehir Plancısı  
Telefon No: 0(216) 538 85 64

**BEYKOZ BELEDİYESİ** T.C. **BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI** İmar ve Şehircilik Müdürlüğü **TÜV GAYRİMENKUL** İso9001:2008

Sayı : 60539918-310.05- (3159)-2422 23/10/2015  
Konu : İmar Durumu

**GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.**  
19 Mayıs Mah. 19 Mayıs Cad. Dr. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence  
Kat:17, No:42 Şişli/İSTANBUL

İlgi: 19.10.2015 tarih ve 3158 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde tapuda maliki olduğunuz Beykoz İlçesi, Çayağzı (Rıva) Mahallesi, Beylikmandıra Çiftliği Mevkii, 2989, 2991, 2992 ve 2994 Parsel sayılı gayrimenkullerin imar durum bilgilerinin değerlendirme şirketinin talebi üzerine bilgi amaçlı olarak tarafınıza iletilmesi talep etmekteyiz.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz parsellerin içinde bulunduğu bölgede 22.10.1998 onanlı 1/5000 ölçekli Beykoz İlçesi, Rıva (Çayağzı) Beylikmandıra Mevkii Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, bu plana uygun olarak hazırlanmış 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Gereği hususunu rica ederim.

**Eyüp Salih EL MAS**  
Belediye Başkanı a. 22/10  
Teknik Başkan Yardımcısı

**ASLININ AYNI'DIR**  
15.12.2015  
Abdullah YILDIZ  
Şehircilik

Ölçümhesapı Mah. Kelle İbrahim Cad. No:43 34820 Beykoz / İSTANBUL  
Tel No: 0(216) 444 66 61 Fax: 0 (216) 322 25 08  
e-posta : beykoz@yapikredi.com.tr Elektronik Ad: www.beykoz.bel.tr

Bilgi İçin: Abdullah YILDIZ  
Uzman: Şehir Plancısı  
Telefon No: 0(216) 538 85 64

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

*Söz konusu gayrimenkullerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.*

#### 4.4 Hukuki Durum Analizi

*Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 15.12.2015 tarih saat 14.06 ve 16.26 itibarı ile yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde devri kısıtlayıcı ve değeri olumsuz yönde etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.*

*Değerleme Konusu gayrimenkullerden 2989 parselin "özel orman", 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 nolu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "tarla" olarak, 1164 ada 1 no'lu parselin ise "arsa" olarak alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.*

#### 4.5 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

*Raporumuzdaki değerlendirme konusu; proje değerlemeye yönelik olmayıp, Değerleme Konusu gayrimenkullerden 2989 parselin "özel orman", 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 nolu parsellerin "tarla" olarak, 1164 ada 1 no'lu parselin ise "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.*

*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.  
KURUMSAL MÜHÜR - 043 261 2000



## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 parsel, 1-5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasının Karadenize açılan bölümünde yer almaktadır. Taşınmazlar Galatasaray SK Derneği Proje Alanına, Riva Konakları ve Antriva Sitesi'ne yakın konumda yer almaktadır. Parseller Riva'nın doğu bölgesinde yer almakta olup toplam 8 adet parsel ve 255.815,44m<sup>2</sup> alana sahiptir. Riva Kavacık'a yaklaşık 21km FSM köprüsüne yaklaşık, 25km mesafede yer almaktadır. Kuzey'de Karadeniz sahili ile yaz aylarında yerli turizm açısından potansiyele sahiptir. Mevcut Yerleşimler Tarihi Riva Kalesi civarında Deniz kenarına yakın bölgede gelişmiş olup gelecekte Riva Deresi boyunca konut projeleri hayata geçirilmeye başlayacağı ön görülmektedir. Bölgenin güneydoğusunda devlet ormanı güneyinde ise Riva Deresi bulunmaktadır.



Taşınmaza ulaşım için; Beykoz-Riva yolu üzerinde yol alınırken, Riva Mahallesi girişinde yer alan, Köprü geçilir geçilmez sağa, Manolya Sokağına dönülür. Sokak üzerinde yaklaşık, 1,5km ilerlenerek ulaşılan yol ayırımından sağa devam edilir. Yaklaşık, 720m ilerlendiğinde yolun bitiminden sağa dönüldüğünde Riva Konakları Sitesinin girişi sol tarafta görülebilecektir. Sitenin kuzeyindeki patika yol yaklaşık 2,5km ilerlenerek, sağa dönülür. Yaklaşık, 800m daha ilerlenerek Villa Riva Sitesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu parseller sitenin batı ve güneybatı yönlerinde yer almaktadır.

#### GAYRİMENKULLERİN MERKEZLERE KUŞBAKIŞI UZAKLIKLARI

<b>Riva Merkez</b>	5km	<b>İstanbul Çevreyolu</b>	21km
<b>Kavacık-Riva Yolu</b>	6km	<b>FSM Köprüsü</b>	25km

Taşınmazların yakın çevresinde; Riva Konakları Sitesi, Villa Riva Sitesi bulunmaktadır.

Taşınmazın coğrafi koordinatları; yerinde GPS atılmak suretiyle tarafımızca

1164 ada 1 parsel 41.197288.° N -29,254380° E

2989 parsel 41.195805.° N -29,252805° E

2991 parsel 41.193655.° N -29,251881° E

2992 parsel 41.193068.° N -29,250774° E

2993 parsel 41.192526.° N -29,249638° E

2994 parsel 41.191389.° N -29,249114° E

3017 parsel 41.194994.° N -29,244483° E

3028 parsel 41.195257.° N -29,250340° E

olarak tespit edilmiştir.

*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
KAVACIK YOLU, 34380 MALTEPE - İSTANBUL

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, F22C06A1A pafta, 1164 parsel, 1-5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parsellerdir. Taşınmazlardan 1164 ada 1 no'lu parsel arsa nitelikli, 2989 no'lu parsel Beylik Mandıra Çiftliği Özel Ormanı nitelikli olup diğer parseller tarla niteliklidir.

Taşınmazlardan, 2989-2991-2992-2993-2994-3028 ve 1164 Ada 1 parseller birbirine bitişik durumda, 3017 no'lu parsel bu parsellerin kuzey-batısında ve ayrı durumdadır. Parsellerin güneydoğu sınırları kısmen devlet ormanı ile sınırlı olup güneyinde Riva Deresi bulunmaktadır. Parsellerin çevresinde planlanan imar yolları henüz açılmamış olup altyapısı yoktur. Parseller konum itibarıyla doğa manzarasına sahiptir. Değerleme konusu 8 adet parselin toplam yüzölçümü 255.815,44m<sup>2</sup>'dir.

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	ARSA	F22C06A1A	1164	1	38.846,18
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2993	24.524,00
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3017	26.745,00
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3028	21.982,00
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI	1-5		2989	71.900,26
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2991	21.520,00
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2992	22.020,00
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2994	28.278,00

Taşınmazların bulunduğu bölge yatırımcılar tarafından tercih edilen bir bölge haline gelmiş olup kırsal ve ikincil konut yerleşiminin yerini nitelikli konut projeleri almaya başlamıştır. Taşınmazların güneyinden geçmesi planlanan 3. Boğaz köprüsü bağlantı yolları bölgenin gelişme potansiyelini artırıcı rol oynamıştır.

Beykoz Belediyesi'nce planlanan Kanal Riva Projesi 28km uzunluğunda Riva Deresi boyunca ve yaklaşık 15.000km alanı kapsaması planan projenin hayata geçirilmesi ile bölgenin turizm açısından bir çekim merkezi haline getirilmesi düşünülmektedir.

Riva Bölgesi'nde önemli projelerden birisi de Türkiye Futbol Federasyonunun 2014 yılında tamamlanarak faaliyete geçen Milli Takımlar Kamp ve Eğitim Tesisi'dir.

Taşınmazların yakın çevresinde nitelikli konut projeleri ve Türkiye'nin önde gelen yatırımcıları ve firmalarına ait boş arsa ve araziler yer almaktadır.






## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

##### 6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

##### 6.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

##### 6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- ✓ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- ✓ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- ✓ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- ✓ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- ✓ Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

## 6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

## 6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların; 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı çerçevesinde aynen onaylandığı kabulü ile villa tipi konut projesi geliştirilmiştir.

## 6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı bölgeden ve yakın çevresinde benzer nitelikte gayrimenkullerin satış değerlerinden yola çıkılmış ve benzer imar durumu ve yakın çevresindeki emsal veriler baz alınmıştır.

### EMSAL SATIŞ VERİLERİ

<b>Emsal 1</b>
<b>Alan: 6.200m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.860.000.-TL / 300.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda, 6.200m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.
<b>Emsal 2</b>
<b>Alan: 4.000m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 920.000.-TL / 230.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda, 4.000m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.
<b>Emsal 3</b>
<b>Alan: 2.350m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 800.000.-TL / 340.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda, 2.350m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.
<b>Emsal 4</b>
<b>Alan: 2.600m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 520.000.-TL / 200.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda, 2.600m <sup>2</sup> alana ve hisseli mülkiyete sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.
<b>Emsal 5</b>
<b>Alan: 1.725m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 350.000.-TL / 203.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda Kılıçlı Köyü sınırları içerisinde yer alan, 1.725m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.
<b>Emsal 6</b>
<b>Alan: 3.000m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 900.000.-TL / 300.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda, 3.000m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır. Taşınmaz, kanal riva projesine yakın konumda yer almaktadır. İmar planları onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.
<b>Emsal 7</b>
<b>Alan: 1.982m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 700.000.-TL / 353.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda, 1.982m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır. Taşınmaz, riva deresine oldukça yakın konumda yer almaktadır.
<b>Emsal 8</b>
<b>Alan: 4.500m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.050.000.-TL / 233.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmaza yakın konumda, 4.500m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.
<b>Emsal 9</b>
<b>Alan: 9.114m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 4.000.000.-TL / 438.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Emsal: 0.25 H:2 kat konut alanında kaldığı belirtilen parsel, taşınmaza oranla daha merkezi konumda yer almaktadır.
<b>Emsal 10</b>
<b>Alan: 780m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 315.000.-TL / 404.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Emsal: 0.25 H:2 kat konut alanında kaldığı belirtilen parsel, taşınmaza oranla daha merkezi konumda yer almaktadır.
<b>Emsal 11</b>
<b>Alan: 2.203m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.600.000.-TL / 726.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Emsal: 0.25 H:2 kat konut alanında kaldığı belirtilen parsel, taşınmaza oranla daha merkezi konumda yer almaktadır.

<b>Emsal 12</b>
<b>Alan: 55.000m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 19.250.000.-TL / 350.-TL/m<sup>2</sup></b>
Taşınmazlara yakın konumda yer alan benzer durumda, Emsal: 0,20 ve konut imarlı olduğu beyan edilen arsanın satış fiyatıdır. Pazarlık payının olduğu bilgisi alınmıştır.
<b>Emsal 13</b>
Bölgedeki emlak firmalarıyla yapılan görüşmede, 3. Köprü inşasının başlaması ile birlikte fiyatların yükseldiği ancak alım-satım işlemlerinin düşük olduğu parsellerin yakın çevresinde imarlı boş parsellerin, 350-450TL/m <sup>2</sup> imar planı olmayan parsellerin 175-300TL/m <sup>2</sup> aralığında pazarlandığı bilgisine ulaşılmıştır.
<b>Emsal 14</b>
Beykoz Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre taşınmazların konumlu olduğu bölgede 2015 arsa rayiç değerlerinin 94,55TL/m <sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.
<b>Emsal 15</b>
Taşınmazla aynı bölgede yer alan benzer imar koşullarına sahip parsellerin satışa çıkarıldığı fiyatlardan satılmadığı, ciddi oranda pazarlık paylarının olabildiği az sayıda satış rakamlarının yüksek olduğu ancak yakın geçmişte benzer parsellerin 250-350TL aralığında el değiştirdiği bilgisi alınmıştır.

### Değerin Oluşumundaki Etkenler

Yukarıda özellikleri verilen emsaller taşınmazlara benzer konum ve benzer imar durumlarına sahip arsa ve tarlaların satış fiyatlarını yansıtmaktadır. 1 - 8 no'lu emsaller tarla nitelikli olup uygulama imar planı bulunmayan parsellerin satış fiyatlarıdır. 9 – 12 emsaller imar uygulaması gören ve uygulama imar planı onaylanmış yapılaşmaya müsait benzer yapılaşma şartlarındaki arsa nitelikli taşınmazların satış fiyatlarını yansıtmaktadır. Satışa çıkarılan parsellerin pazarlık paylarının olduğu bilgisi alınmıştır. Satış fiyatları, konumlarına, parsellerin yüzölçümlerine, cephelerine, yola, merkeze ve denize yakınlığı ile manzara faktörlerine göre değişmektedir. Bu bilgiler doğrultusunda;

Değerleme konusu taşınmazlardan ve ayrıca henüz onaylanmamasına karşın imar planlarındaki fonksiyonları ve yapılaşma şartları da dikkate alındığında, 1164 Ada 1 parsel arsa nitelikli ve imar planında Emsal: 0,25 yapılaşma şartlarına sahip olan parsel için 315TL/m<sup>2</sup> birim değer,

3017, 3028, 2991, 2992, 2993 no'lu tarla nitelikli ve imar planında Emsal: 0,20 yapılaşma şartlarına sahip olan parsel için 270TL/m<sup>2</sup> birim değer,

2994 no'lu parsel yukarıdaki parsellerle aynı yapılaşma şartlarına sahip olmasına karşın, tapu kayıtlarında da yer alan ve kadastro müdürlüğü'nde yapılan tespitlere göre 2994 parselin Göllü 1 no'lu parselle yaklaşık 4.576m<sup>2</sup>'lik kısmının mükerrer olması da dikkate alınarak 230TL/m<sup>2</sup> birim değer,

2989 no'lu özel orman vasıflı parsel için bir emsal oluşturabilecek aynı nitelikli özel orman emsali bulunamamış olup tarla emsalleri ve imar koşulları dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır. İmar planlarında Emsal: 0,12 yapılaşma şartlarına sahip parsel için ise 180TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.



## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- ▲ Bölgenin gelişme potansiyelinin olması
- ▲ Bölgede planlanan projelerin olması ( 3. Boğaz Köprüsü, Kanal Riva Projesi gibi)
- ▲ Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin yer alıyor olması,

##### Olumsuz Faktörler

- ✓ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onay aşamasında olması ve net yapılaşma şartlarının belli olmaması,
- ✓ Altyapısının olmaması
- ✓ Çevresindeki imar yollarının açılmaması sebebiyle ulaşımın zor olması
- ✓ Sektörde yaşanan ekonomik belirsizlik ve dalgalanmalar neticesinde gayrimenkul talebinde düşüş olması.

#### 7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra "Villa Tipi Konut Projeleri" için uygun nitelikte olacaktır.

#### 7.3 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylandıktan sonra "Villa Tipi Konut Projeleri" için uygun bir alan olacağı yönündedir.

#### 7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar boş parsel durumunda olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çerçevesinde aynen onaylandığı kabulü ile parseller üzerine villa projesi geliştirilmiştir. Proje geliştirme yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerlerin kısmen üzerinde olduğu, mevcut durumda herhangi bir yapılaşma izni olmaması ve geliştirme riski de içerdiğinden, taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer takdir edilmiştir.



### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

Parsel	Yüz Ölçümü(m <sup>2</sup> )	Birim Değer(TL/m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Tutar (TL)
1	38.846,18	315	12.236.546,70
3017	26.745,00	270	7.221.150,00
3028	21.982,00	270	5.935.140,00
2989	71.900,26	180	12.942.046,80
2991	21.520,00	270	5.810.400,00
2992	22.020,00	270	5.945.400,00
2993	24.524,00	270	6.621.480,00
2994	28.278,00	230	6.503.940,00
TOPLAM(TL)			63.216.103,50
PİYASA DEĞERİ (TL)			63.216.000,00

Taşınmazların, konumlu olduğu bölgenin gelişim potansiyeli, bölgede gerçekleşen önemli projelere yakınlığı, 3. Boğaz Köprüsü'ne yakınlığı, parsellerin imar durumları, nitelikleri, yüz ölçümü ve geometrik şekilleri, değere etki edecek altyapısal özellikleri, manzarası, konumu gibi kriterler göz önünde bulundurularak, bölgede yapılan piyasa araştırmasında bulunan birim değerleri ile uyumlaştırılarak taşınmazlara m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

### PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Değerleme konusu parsellerin toplam alanı 255.815,44m<sup>2</sup>'dir. 22.10.1998 tastik tarihli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı çerçevesinde konu parsellerin yapılaşma şartları;

Parsel No	İmar Alanı	Emsal	Hmax
1164 Ada 1 Parsel	Konut Alanı	0,25	2 kat
2989 Parsel	Özel Orman	0,12	2 kat
2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 parseller	Konut Alanı	0,2	2 kat

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın değişikliğe uğramadan, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı' doğrultusunda aynen onaylandığı kabul edilmiştir.

- İmar Planları çerçevesinde parseller üzerinde villa projesi geliştirileceği varsayılmıştır.

- Bölgedeki mevcut villa site projelerindeki satış fiyatları tespit edilerek 2015 yılı için satış fiyatı 1.700 USD/m<sup>2</sup> baz alınmıştır.

- Taşınmaza emsal olabilecek Riva Bölgesi Proje ve Satış Fiyat Aralıkları:

Proje Adı	Birim Değer Aralığı(TL/m <sup>2</sup> )	Birim Değer Aralığı(USD/m <sup>2</sup> )
Kids Town	3.800-4.900	1.310-1.649
Antriva	4.000-6.300	1.346-2.121
Riva Konakları	6.000-7.500	2.020-2.525

- Proje kapsamındaki villaların satış fiyatlarının metre kare bazında her yıl %3 artacağı öngörülmüştür.

- Söz konusu geliştirilen villa projelerinin, parsellerin imar durumlarındaki emsal farklılıklarına göre; 0,25 emsal hakkı olan 1164 ada 1 parsel ve 0,12 emsal hakkı olan 2989 parsel için ayrı 0,20 emsal hakkı olan 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 parseller için tek bir proje geliştirme yapılmıştır.

- Projelerdeki villalar brüt alan üzerinden pazarlanacağı varsayılmıştır.

- Rapor kapsamında yapılacak konut projesinin tüm yasal sürecini tamamladığı(proje, ruhsat vs.) ve 2016 yılı itibariyle inşaat başlanarak 3 sene sonra 2019 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.

- Çalışma kapsamında USD kullanılmıştır. 1 USD: 2,9701TL kabul edilmiştir.

- Risksiz getiri oranı %5,50, risk primi %5,00 olarak öngörülerek indirgeme oranı %10,00 olarak hesaplanmıştır.

- Bölgede kat karşılığı oranının %30 olduğu tespit edilmiş ve %30 kabul edilmiştir.

- Proje geliştirme yaklaşımında ulaşılan değer taşınmazın yapılaşarak üzerinde konut projesi geliştirildikten sonraki değerini yansıtmaktadır.






1164 Ada 1 Parsel

Finansal Bilgiler

1 USD	2,9701				
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>10%</b>				
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	Uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların Getiri Oranı			
Piyasa Risk Primi	2,75%				
Sektör Risk Primi	2,25%				
<b>İskonto Oranı</b>	<b>10,50%</b>				

Olası Proje

	Alan	Emsal	Emsale Giren Alan		
Arsa Alanı (m2)-1164 Ada-1 Parsel	<b>38.846,18</b>	<b>0,25</b>	<b>9.711,55</b>		
Toplam Arsa Alanı	38.846,18				
Emsale Dahil Alan	9.711,55				
Kat Bahçesi ve Tesisat Alanı	1.456,73	<b>15,00%</b>			
Toplam Satılabilir Alan (m2)	11.168,28				

KONUT SATIŞ ÖNGÖRÜLERİ

Satılabilir Konut Brüt Alanı (m2)		<b>11.168,28</b>			
Ortalama m2 Birim Fiyat(USD/m2)		<b>1.600,00</b>			
Yıllık Artış Oranı		3%			
		<b>1. Yıl</b>	<b>2. Yıl</b>	<b>3. Yıl</b>	<b>4. Yıl</b>
Yıllara Göre Satış Oranları		30%	40%	20%	10%
Birim Satış Fiyatı (USD/m2)		1.600	1.648	1.697	1.748
Konut Satış Hasılatı(USD)		5.360.773	7.362.128	3.791.496	1.952.620

TOPLAM SATIŞ HASILATI (USD)

		5.360.773	7.362.128	3.791.496	1.952.620
--	--	-----------	-----------	-----------	-----------

NET NAKİT AKIŞI

	0	1	2	3
Net Nakit Akışı(USD)	5.360.773	7.362.128	3.791.496	1.952.620
İndirgeme Oranı	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Değer Faktörü	1,0000	0,9050	0,8190	0,7412
Bugünkü Değer (USD)	5.360.772,84	6.662.559,31	3.105.174,70	1.447.208,12
<b>Toplam Değer(USD)</b>	<b>16.575.715</b>			
<b>Toplam Değer(TL)</b>	<b>49.231.531</b>			
<b>Kat Karşılığı Oranı(%)</b>	<b>30,00%</b>			
<b>Arsa Değeri(USD)</b>	<b>4.972.714</b>			
<b>Arsa Değeri(TL)</b>	<b>14.769.459</b>			
<b>Arsa m2 Birim Fiyatı(USD/m2)</b>	<b>128</b>			
<b>Arsa m2 Birim Fiyatı(TL/m2)</b>	<b>380,20</b>			




2989 Parsel

Finansal Bilgiler

1 USD	2,9701				
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>10%</b>				
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	Uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların Getiri Oranı			
Piyasa Risk Primi	2,75%				
Sektör Risk Primi	2,25%				
<b>İskonto Oranı</b>	<b>10,50%</b>				

Olası Proje

	Alan	Emsal	Emsale Giren Alan
Arsa Alanı (m2)-2989 Parsel	<b>71.900,26</b>	<b>0,12</b>	<b>8.628,03</b>
Toplam Arsa Alanı	71.900,26		
Emsale Dahil Alan	8.628,03		
Kat Bahçesi ve Tesilat Alanı	1.294,20	<b>15,00%</b>	
Toplam Satılabilir Alan (m2)	9.922,24		

KONUT SATIŞ ÖNGÖRÜLERİ

Satılabilir Konut Brüt Alanı (m2)		9.922,24			
Ortalama m2 Birim Fiyat(USD/m2)		1.600,00			
Yıllık Artış Oranı		3%			
		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl
Yıllara Göre Satış Oranları		30%	40%	20%	10%
Birim Satış Fiyatı (USD/m2)		1.600	1.648	1.697	1.748
Konut Satış Hasılatı(USD)		4.762.673	6.540.738	3.368.480	1.734.767

TOPLAM SATIŞ HASILATI (USD)

	4.762.673	6.540.738	3.368.480	1.734.767
--	-----------	-----------	-----------	-----------

NET NAKİT AKIŞI

	0	1	2	3
Net Nakit Akışı(USD)	4.762.673	6.540.738	3.368.480	1.734.767
İndirgeme Oranı	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Değer Faktörü	1,0000	0,9050	0,8190	0,7412
Bugünkü Değer (USD)	4.762.673,22	5.919.219,81	2.758.731,41	1.285.743,60
<b>Toplam Değer(USD)</b>	<b>14.726.368</b>			
<b>Toplam Değer(TL)</b>	<b>43.738.786</b>			
<b>Kat Karşılığı Oranı(%)</b>	<b>30,00%</b>			
<b>Arsa Değeri(USD)</b>	<b>4.417.910</b>			
<b>Arsa Değeri(TL)</b>	<b>13.121.636</b>			
<b>Arsa m2 Birim Fiyatı(USD/m2)</b>	<b>61</b>			
<b>Arsa m2 Birim Fiyatı(TL/m2)</b>	<b>182,50</b>			

*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.  
Kıbrıs Bulvarı No: 92 Kat: 1 D: 2 - 34840 Maltepe - İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 560600

2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu Parseller

Finansal Bilgiler				
1 USD	2,9701			
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>10%</b>			
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	Uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların Getiri Oranı		
Piyasa Risk Primi	2,75%			
Sektör Risk Primi	2,25%			
<b>İskonto Oranı</b>	<b>10,50%</b>			
Olası Proje				
	<b>Alan</b>	<b>Emsal</b>	<b>Emsale Giren Alan</b>	
Arsa Alanı (m2)-2991 Parsel	<b>21.520,00</b>	<b>0,20</b>	<b>4.304,00</b>	
Arsa Alanı (m2)-2992 Parsel	<b>22.020,00</b>	<b>0,20</b>	<b>4.404,00</b>	
Arsa Alanı (m2)-2993 Parsel	<b>24.524,00</b>	<b>0,20</b>	<b>4.904,80</b>	
Arsa Alanı (m2)-2994 Parsel	<b>28.278,00</b>	<b>0,20</b>	<b>5.655,60</b>	
Arsa Alanı (m2)-3017 Parsel	<b>26.745,00</b>	<b>0,20</b>	<b>5.349,00</b>	
Arsa Alanı (m2)-3028 Parsel	<b>21.982,00</b>	<b>0,20</b>	<b>4.396,40</b>	
Toplam Arsa Alanı	145.069,00			
Emsale Dahil Alan	29.013,80			
Kat Bahçesi ve Tesisat Alanı	4.352,07	<b>15,00%</b>		
Toplam Satılabilir Alan (m2)	33.365,87			
KONUT SATIŞ ÖNGÖRÜLERİ				
Satılabilir Konut Brüt Alanı (m2)		33.365,87		
Ortalama m2 Birim Fiyat(USD/m2)		1.600,00		
Yıllık Artış Oranı		3%		
		<b>1. Yıl</b>	<b>2. Yıl</b>	<b>3. Yıl</b>
Yıllara Göre Satış Oranları		30%	40%	20%
Birim Satış Fiyatı (USD/m2)	1.600	1.648	1.697	1.748
Konut Satış Hasılatı(USD)		<b>16.015.618</b>	<b>21.994.782</b>	<b>11.327.312</b>
			<b>5.833.566</b>	
TOPLAM SATIŞ HASILATI (USD)				
		16.015.618	21.994.782	11.327.312
			5.833.566	
NET NAKİT AKIŞI				
		0	1	2
		3		
Net Nakit Akışı(USD)		<b>16.015.618</b>	<b>21.994.782</b>	<b>11.327.312</b>
İndirgeme Oranı	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Değer Faktörü	1,0000	0,9050	0,8190	0,7412
Bugünkü Değer (USD)	16.015.617,60	19.904.779,64	9.276.888,25	4.323.617,60
<b>Toplam Değer(USD)</b>	<b>49.520.903</b>			
<b>Toplam Değer(TL)</b>	<b>147.082.034</b>			
<b>Kat Karşılığı Oranı(%)</b>	<b>30,00%</b>			
<b>Arsa Değeri(USD)</b>	<b>14.856.271</b>			
<b>Arsa Değeri(TL)</b>	<b>44.124.610</b>			
<b>Arsa m2 Birim Fiyatı(USD/m2)</b>	<b>102</b>			
<b>Arsa m2 Birim Fiyatı(TL/m2)</b>	<b>304,16</b>			

## 7.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## 7.8 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller arsa ve tarla nitelikli olup, 1/5000 ölçekli imar planları mevcuttur. 1/1000 ölçekli planları henüz onaylanmadığından uygulama yapılamamaktadır.

## 7.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğünde 15.12.2015 tarih saat 14.06 ve 16.26 itibarıyla yapılan incelemeye göre gayrimenkullerden 2989 parseli "özel orman, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 nolu parsellerin "tarla" olarak, 1164 ada 1 no'lu parselin ise "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin İstanbul'un gelişmekte olan bölgelerinden birinde konumlu olması, yakın çevresindeki nitelikli konut projeleri, yapılması planlanan projeler, 3. Boğaz Köprüsü'ne yakın konumda olması, parsellerin imar durumları, konumu ve cephesi, altyapısal özellikleri ve ulaşım imkânları gibi özellikleri de göz önünde bulundurulurken, nihai değer takdiri yapılmıştır. Bölgedeki 3. Boğaz köprüsü yatırımının hayata geçirilerek projede sona yaklaşıyor olması ve bunun doğal sonucu olarak bölgesel gelişmeyi de tetikleyeceği buna bağlı olarak bölgedeki gayrimenkul piyasasını yukarı yönlü hareketine sebep olmaktadır. Bununla birlikte planlanan Kanal Riva projesi ile Avrupa'daki kanallı şehirlere benzer yeni bir turizm merkezi alanı yapılması planlanmaktadır. Projenin bölgeye turizm açısından hareketlilik getirmesi beklenmekte ve bu beklenti yatırımcıları bölgeye çekmektedir. Bu nedenle gayrimenkul değerlerinde yukarı yönlü değişiklikler gözlenmekte ancak satışa çıkarılan gayrimenkullerin ciddi pazarlık oranı ile birlikte gerçekçi satış fiyatlarının pazardaki fiyatlardan oldukça düşük olduğu gözlenmiştir.

Bölgedeki arsa piyasasında yaşanan artış son yıllarda %30 civarındadır. Bölgedeki arsa değerleri, denize ve merkezi bölgelere yakınlığı, imar durumları, büyüklükleri ve manzara durumlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca Türk Lirası'nın döviz karşısındaki son yıllardaki hareketi de bölgedeki fiyatlara yansıdığı tespit edilmiştir. Değerleme aşamasında bu etkenler de dikkate alınarak bölgedeki satış verileri ile proje geliştirme yaklaşımı sonucunda gerekli uyumlaştırma yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

#### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Proje geliştirme yaklaşımı mevcutta herhangi bir yapılaşma izni bulunmayan parsellerde onay aşamasındaki planın aynen onaylandığı varsayımı ile geliştirilecek villa tipi konut projesinden elde edilecek gelecekteki tahmini gelirin, günümüzdeki değerinin bulma işleminden ibarettir. Bu sebeple geleceğe yönelik projeksiyonlar, güncel piyasa şartları ve istikrarlı bir ekonomiyle dayalı olmaktadır. Bu yöntemle elde edilen sonuç ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu/olumsuz faktörlere göre değişkenlik arz edebilecektir. Ayrıca kullanılan varsayımlar ve geliştirme riskleri de dikkate alındığında, nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Parsel	Yüz Ölçümü(m <sup>2</sup> )	Birim Değer(TL/m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Tutar (TL)	Takdir Edilen Tutar (USD)
1	38.846,18	315	12.236.546,70	4.119.910,68
3017	26.745,00	270	7.221.150,00	2.431.281,78
3028	21.982,00	270	5.935.140,00	1.998.296,35
2989	71.900,26	180	12.942.046,80	4.357.444,80
2991	21.520,00	270	5.810.400,00	1.956.297,77
2992	22.020,00	270	5.945.400,00	2.001.750,78
2993	24.524,00	270	6.621.480,00	2.229.379,48
2994	28.278,00	230	6.503.940,00	2.189.805,06
TOPLAM(TL)			63.216.103,50	21.284.166,69
PİYASA DEĞERİ (TL)			63.216.000,00	21.284.000,00
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)			74.594.880,00	25.115.120,00

\*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 15.12.2015 tarihli TCMB döviz alış kuru olan 1 USD=2.9701.-TL alınmıştır.

Kadri Koray TUNÇYÜREK  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 403092

Canan TOPSAKAL  
Sorumlu Değ. Uzmanı  
SPK Lisans No: 400695

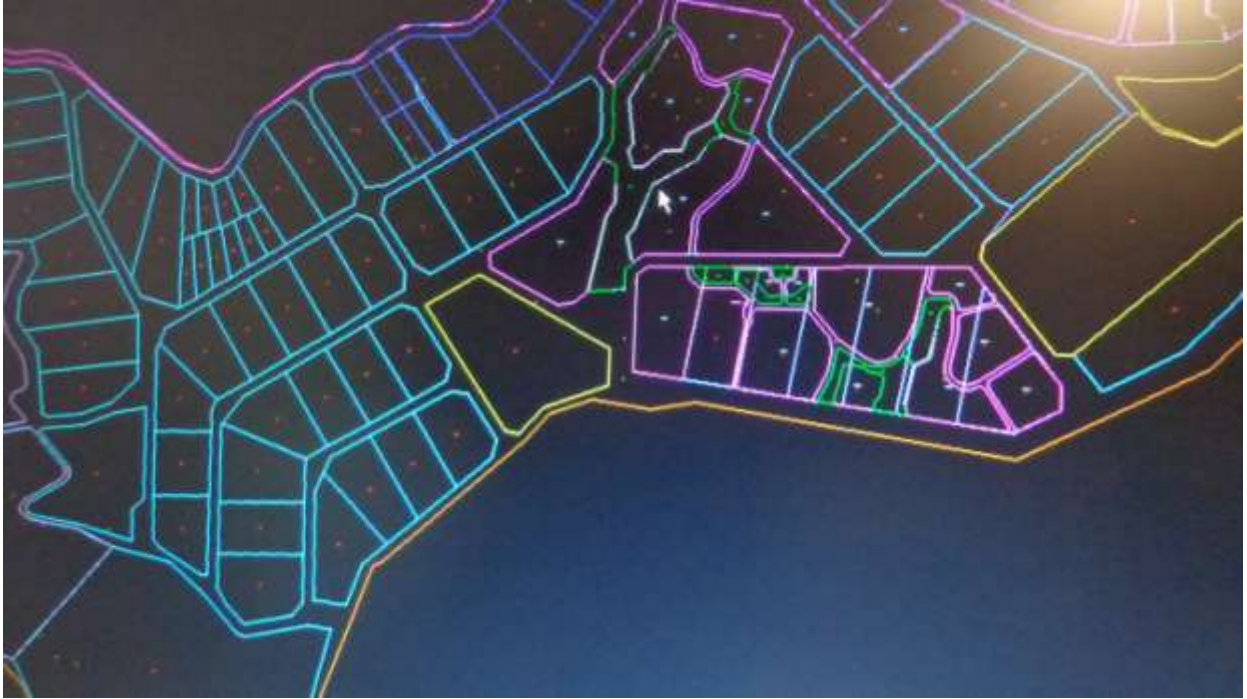



## BÖLÜM 9

### 9. EKLER

- 1 – BELGELER
- 2– RESMİ TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ
- 3 – RESMİ İMAR DURUMU YAZISI
- 4 –TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI
- 5– DEĞERLEME UZMANLARINA AİT SPK LİSANSLARI

### BELGELER



*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Kıyıköy/İSTANBUL - 043 251 0000

Resmi Tapu ve Takyidat Belgeleri (Ek-1)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -2919
Zemin No	: 25097474	Yüzölçüm	: 71.900,26 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Nitelik	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Muhalle / Köy Adı	: ÇAYAGÖZÜHİVA Mah.		
Mevki	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Çiz / Sayfa No	: 30 / 2989		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	-
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388		26/03/1974 - 388	-
Beyan	BU ÖZEL ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 173 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 52. MAD. HÜKMÜ GEREĞİNCE PARÇALANIP SATILAMAZ. MİRASÇILAR ARASINDA İFRAZEN TAKSİM EDİLEMEZ VE ÜZERİNDE AYNI MADDE HÜKMÜ DİĞİNDE İNŞAAT YAPILAMAZ. 28/06/1994 TARİH YEV: 1406	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	28/06/1994 - 1406	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hiss Payı/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592577	GÜLEŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	71.900,26	Satış - 12/10/2010 - 3361-	-

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
KURUMSAL YERİ  
KURUMSAL YERİ  
KURUMSAL YERİ

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBL var.)**

Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: -2991
Zemin No	: 25097475	Yüzölçümü	: 21.520,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZİDRİVA Mah.		
Mevki	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
ÇiH / Sayfa No	: 30 / 2091		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/BL	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terkin Sebepi - 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 TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
11459233E	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	21.520,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBL var.)**

Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: -2992
Zemin No	: 25097676	Yüzölçümü	: 22.020,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZİDRİVA Mah.		
Mevki	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
ÇiH / Sayfa No	: 30 / 2992		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/BL	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terkin Sebepi - 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 TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
11459236E	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	22.020,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Kıyafet No: 1638944  
Yücel KAYI  
Kayıtına Uygundur  
15.12.2015  
Ayhan ÖZTÜRK  
Tapu Müdür Yardımcısı

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -2994
Zemin No	: 25097478	Vikâliçim	: 24.278,00 m2
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tar. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.		
Mevki	: BEYLİKMANDRA ÇİFTLİĞİ		
Çift / Sayfa No	: 30 / 2994		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parsel göllu 1 parselde mükemredir, göllu 1 parsel Çayağzır (riva) 2994 parselde mükemredir, Çayağzır (riva) 1669 parsel göllu (ve 2 nolu parselde mükemredir göllu (ve 2 nolu parsel Çayağzır (riva) 1669 parselde mükemredir; ) Tarih: - Sayf: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	--
Beyan	1671, 1822, 1887, 1967, 1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAME SİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 26/03/1974 Y: J88		26/03/1974 - 388	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
TT8726358	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	24.278,00	Satış - 13/10/2010 - 5344-	--

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1164/1
Zemin No	: 25097758	Vikâliçim	: 38.846,18 m2
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tar. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.		
Mevki	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ		
Çift / Sayfa No	: 35 / 3429		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	1708/1978 TARİH 1700 YEV. NOLU MÜŞTEREK MİTHAL ŞERHİ VARDIR		1708/1978 - 1700	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
226608740	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	38.846,18	Satış - 30/11/2012 - 7001-	--

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



*[Handwritten Signature]*





**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var )**

Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: -2993
Zemin No	: 25097477	Yüzölçüm	: 24.524,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGÖZ(BİVA) Mah.		
Mevki	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2993		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 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.
236663739	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	24.524,00	Satış - 30/11/2012 - 7001 -	--

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var )**

Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: -0017
Zemin No	: 25097486	Yüzölçüm	: 26.745,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGÖZ(BİVA) Mah.		
Mevki	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 3017		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 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.
3788751	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	26.745,00	Satış - 07/03/2008 - 797 -	--

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.  
Sicil No: 274800  
Tic. Sicil No: 274800

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı + SBI var )**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4302E
Zemin No	: 25097497	Yüzölçüm	: 21.982,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Karum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYMOZU (IVA) Mah.		
Mevki	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Çift / Sayfa No	: 31 / 3028		
Kayıt Durum	: AKİT		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	MÜLKİYET İNTİGALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR N: 1421		-	-
Beyan	1471 1422 1887 1967 1977 VE 2009 PARSELLER BU TALEPNAMEŞİNDE YAZILI DAĞIR PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR 26/03/1974 YEV.388		26/03/1974 - 388	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57081762	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	21.982,00	Satp - 01/05/2010 - 1432-	- -

\* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



**15.12.2015 tarihli Tapu Kaydı**

*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.  
Kıyıkent Mahallesi, Cihadiye Caddesi, No:92, Kat:1, D:2 - 34840 Maltepe - İSTANBUL  
Tel:(216) 518 02 78-79-80 Faks:(216) 518 53 16  
www.aktifgd.com e-mail: info@aktifgd.com

Resmi İmar Durumu Yazısı (Ek-2)



T.C.  
BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Iso9001:2008

Sayı : 60539918-310.05- (2438) 2438  
3157  
Konu : İmar Durumu

27/10/2015

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
19 Mayıs Mah. 19 Mayıs Cad. Dr. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence  
Kat:17, No:42 Şişli/İSTANBUL

İlgi: 19.10.2015 tarih ve 3157 sayıda kayıtlı dilekçeniz

İlgi dilekçenizde tapuda maliki olduğunuz Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylikmandıra Çiftliği Mevkii, 3017, 3028, 2993 Parseller ile 1164 Ada, 1 Parsel sayılı gayrimenkullerin imar durum bilgilerinin değerlendirme şirketinin talebi üzerine bilgi amaçlı olarak tarafınıza iletilmesi talep etmekteyiz.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz parsellerin içinde bulunduğu bölgede 22.10.1998 onanlı 1/5000 ölçekli Beykoz İlçesi, Riva (Çayağzı) Beylikmandıra Mevkii Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, bu plana uygun olarak hazırlanmış 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Gereği hususunu rica ederim.

Eyüp Salih ELMAS  
Belediye Başkanı a. 26/10  
Teknik Başkan Yardımcısı



Gümüşsuyu Mah. Kelle İbrahim Cad. No:43 34820 Beykoz / İSTANBUL  
Tel No: 0(216) 444 66 61 Fax: 0 (216) 322 25 08  
e-posta : beykoz-hld@beykoz.bel.tr Elektronik Ağ:www.beykoz.bel.tr

Bilgi için: Abdullah YILDIZ  
Unvan: Şehir Plancısı  
Telefon No: 0(216) 538 85 64



T.C.  
BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 60539918-310.05-(3158)-2422  
Konu : İmar Durumu

23/10/2015

GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.  
19 Mayıs Mah. 19 Mayıs Cad. Dr. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence  
Kat:17, No:42 Şişli/İSTANBUL

İlgi: 19.10.2015 tarih ve 3158 sayıda kayıtlı dilekçeniz

İlgi dilekçenizde tapuda maliki olduğunuz Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylikmandıra Çiftliği Mevkii, 2989, 2991, 2992 ve 2994 Parsel sayılı gayrimenkullerin imar durum bilgilerinin değerlendirme şirketinin talebi üzerine bilgi amaçlı olarak tarafınıza iletilmesi talep etmekteyiz.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz parsellerin içinde bulunduğu bölgede 22.10.1998 onanlı 1/5000 ölçekli Beykoz İlçesi, Riva (Çayağzı) Beylikmandıra Mevkii Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, bu plana uygun olarak hazırlanmış 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Gereği hususunu rica ederim.

Eyüp Salih EL MAS  
Belediye Başkanı a. 22/10  
Teknik Başkan Yardımcısı



Gümüşsuyu Mah. Kelle İbrahim Cad. No.43 34820 Beykoz / İSTANBUL  
Tel No: 0(216) 444 66 61 Fax: 0 (216) 322 25 08  
e-posta : beykoz-bld@beykoz.bel.tr Elektronik Ağ:www.beykoz.bel.tr

Bilgi için: Abdullah YILDIZ  
Unvan: Şehir Plancısı  
Telefon No: 0(216) 538 85 64



## TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



*[Handwritten Signature]*

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Kırsal Mah. No: 92 Kat: 1 D: 2  
34840 Maltepe - İSTANBUL

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

T.C. OSKODER DEĞERLEME UZMANLIĞI  
No: 19.08.2008  
T.C. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
T.C. SİCİL VE İŞLER BAKANLIĞI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

NO: 28580  
31 Ekim 2008

Tarih : 19.08.2008 No : 400695

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Canan TOPSAKAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**ASLİNİN AYNIDIR**  
OSKODER 16. NOTERİ

A. AZİZ HACIR  
2. Derece İktisat Fakültesi  
Doktora B. Öğretim Üyesi

**İlkay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER

**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.12.2014 No : 403092

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Kadri Koray TUNÇYÜREK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

**Serkan KARABACAK**  
GENEL MÜDÜR (V)

## DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER:

**Rapor Tarihi:** 24.12.2014

**Rapor Numarası:** AD-YKG10003

**Revize Tarihi:** 01.12.2015

**Rapor Numarası:** AD-YKG10003rvz

Parsel No	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer(TL/m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Değer(TL)	Adil Piyasa Değeri(USD) KDV Hariç
1	38.846,18	250	9.711.545,00	4.184.928,47
3017	26.745,00	216	5.776.920,00	2.489.407,91
3028	21.982,00	216	4.748.112,00	2.046.070,84
2989	71.900,26	138	9.922.235,88	4.275.720,02
2991	21.520,00	216	4.648.320,00	2.003.068,17
2992	22.020,00	216	4.756.320,00	2.049.607,86
2993	24.524,00	216	5.297.184,00	2.282.678,62
2994	28.278,00	203	5.740.434,00	2.473.685,25
TOPLAM			50.601.070,88	21.805.167,15
PİYASA DEĞERİ			50.600.000,00	21.805.000,00
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ			59.708.000,00	25.729.900,00



AKTİF  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Kısmıyol No:11, 34398 Maltepe/İSTANBUL