

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Refans No : AD-YKG10003rvz

Rapor Tarihi : 01.12.2015

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 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 Gereçeleri.....	23
7.8.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup.....	23
	Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
7.9.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne.....	23
	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 23.09.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmış olan 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10003 sayılı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih, 12233903-340.99-E.12356 sayılı yazısına istinaden şirketimiz tarafından 01.12.2015 tarihinde, AD-YKK10003rvz numarasıyla revize edilmiştir.

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 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10003 sayılı rapor olarak hazırlanmış, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih, 12233903-340.99-E.12356 sayılı yazısına istinaden şirketimiz tarafından 01.12.2015 tarihinde, AD-YKK10003rvz numarasıyla revize edilmiştir.

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 03.11.2014 tarihinde çalışmalara başlayarak 24.12.2014 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 10/12/2014 tarih ve SZL-2014-00107 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 23.09.2014 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 Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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.*

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 %0,12 iken, 2013 yılında %0,13,7’ye yükselmiştir.

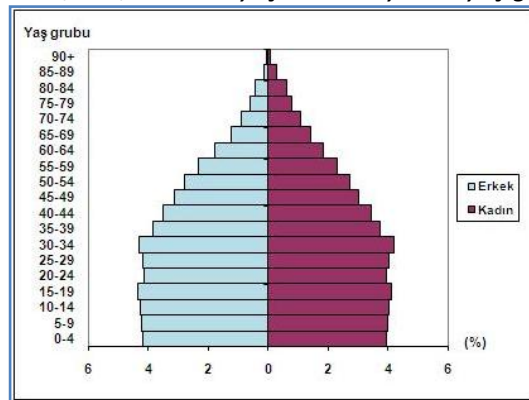
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

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.



2013 Yılı Nüfus Piramidi (TÜİK)

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)

2013 yılsonu itibarıyla projelendirilen konut arz sayıları aşağıdaki gibidir;

BEKLENEN KONUT ARZI	
2014 YILI	2015 YILI
111.384	81.682

* Kaynak: REIDIN

Aşağıda REIDIN tarafından üretilen mevcut konut stoklarından üretilen "EmlakEndeks" ve Markalı Konutlara ilişkin "Yeni Konut Fiyat Endeksi" seyri görülmektedir. Kasım 2012'den Kasım 2013'e geçen bir yıllık sürede hem yeni konutlarda hem de mevcut konutlarda en yüksek fiyat artışının İstanbul'da olduğu görülmektedir. Antalya ise bu sıralamada, 7.25% ile 5. Sırada yer almaktadır.

		Kas-12	Kas-13	Yıllık % Değişim
Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	Türkiye	125.4	143.9	14.75%
	İstanbul Asya Yakası	138.8	151.3	9.01%
	İstanbul Avrupa Yakası	131.7	145.9	10.78%
Emlak Endeks (Haziran 2007=100)	Türkiye	117.1	132.7	13.32%
	Adana	130.7	146.5	12.06%
	Ankara	111.9	122.1	9.20%
	Antalya	101.7	109.1	7.25%
	Bursa	98.9	104.2	5.41%
	İstanbul	120.2	140.8	17.06%
	İzmir	122.2	135.0	10.51%
	Kocaeli	119.7	125.8	5.08%

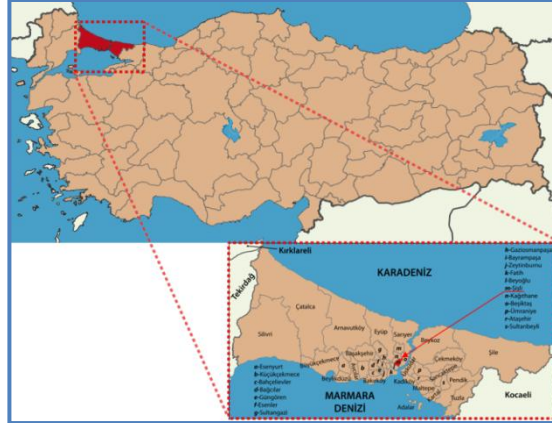
* Kaynak: REIDIN

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, Esener, 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, - km²'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 Gayrisafi 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 ilçe Merkezi Nüfusu-2013

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

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 gecekondulu tip 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 kışanin 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 03.11.2014 tarihli resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur.(Ek-1)

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri*

İstanbul ili, Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.11.2014 tarih saat 14.42 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.

SERHLER 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 talepnameinde 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. Mirascılar 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 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 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;

“Evelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. 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, tersimat 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 459m2,

1669 parsel 1 nolu parselle 1948m2,

2994 parsel 1 nolu parselle 4576m2 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 03.11.2014 tarih saat 14.42 itibarı ile yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlardan 1164 ada 1 parsel ve 2993 parsel 30.11.2012 tarihinde 7001 yevmiye numarası ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ mülkiyetine geçmiş olup bunların dışında için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

Söz konusu 2989 parselin 'özel orman', 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 no'lu parsellerin 'tarla', 1164 ada 1 parselin 'arsa' olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında ve takyidat bilgileri doğrultusunda taşınmazın devrinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğünde 10.11.2014 tarihinde yapılan araştırmada; değerlendirme konusu taşınmazlardan, 2989, 2991, 2992, 2994, 3017, 3028, 2993 ve 1164 ada 1 no'lu parsellerin, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli "Beylik Mandıra Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı"nda kalmakta olduğu, 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.

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan sözlü 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.

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 03.11.2014 tarih saat 14.42 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.

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 255.815,44m² 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; Taşınmaza ulaşım için; Beykoz-Riva yolu üzerinde yol alınırken, Riva Mahallesi girişinde yer alan, Köprü geçilir geçilmez sağa, Manolya Sokağa dönülür. Sokak üzerinde yaklaşık, 1,5km ilerlenerek ulaşılan yol ayrımından sağa devam edilir. Yaklaşık, 720m ilerlendiğinde yolun bitiminden sağa döndüğünde 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

Riva Merkez	5km	İstanbul Çevreyolu	21km
Kavacık-Riva Yolu	6km	FSM Köprüsü	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.

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 255.815,44m²'dir.

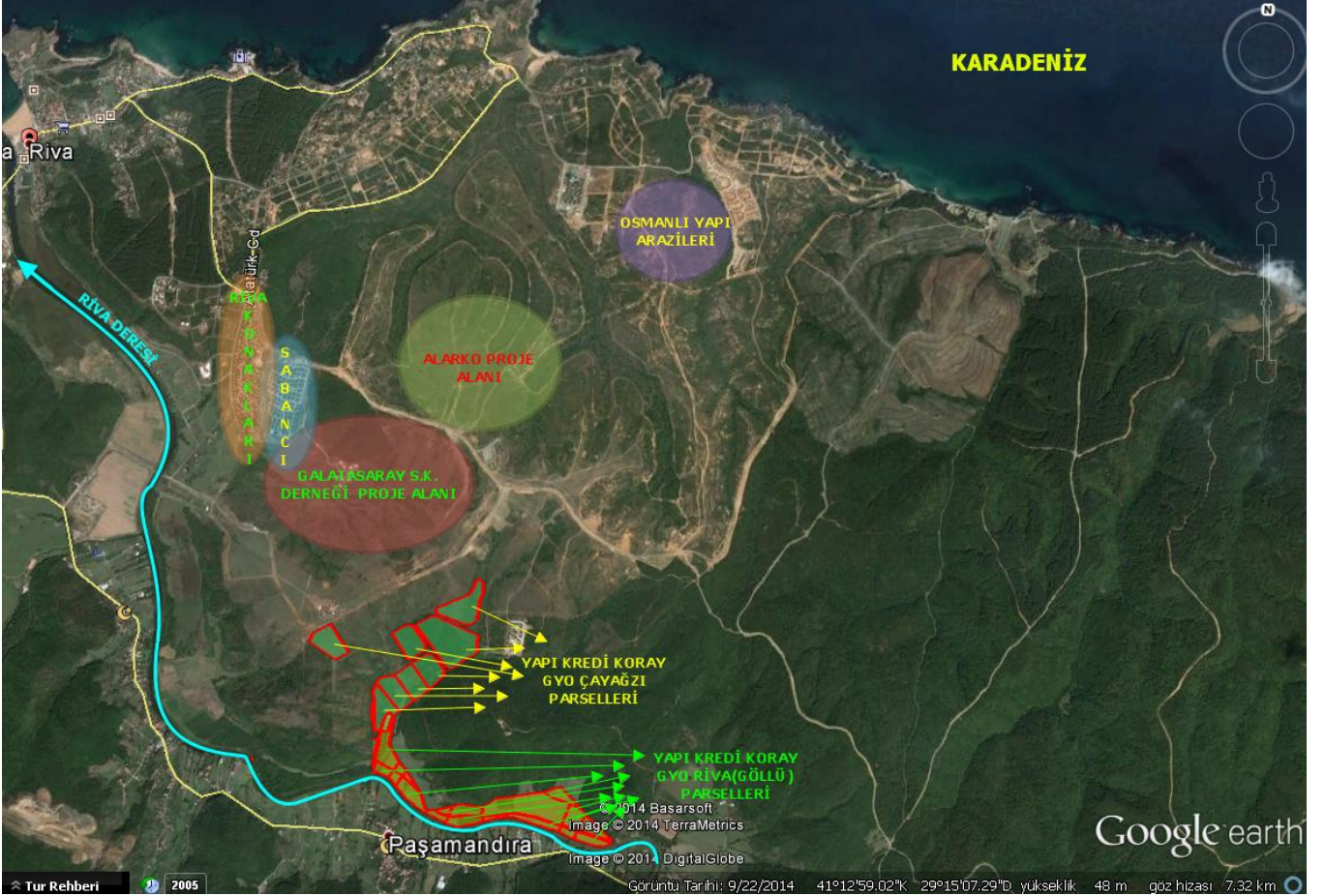
İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	ARSA	F22C06A1A	1164	1	38.846,18
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2993	24.524,00
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3017	26.745,00
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	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 arttırıcı 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 Federasyonun 2014 yılında tamamlanarak faaliyete geçen Milli Takımlar Kamp ve Eğitim Tesisidir.

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



5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmazların tamamı, Beykoz ilçesi, Çayağzı(Riva) Köyünde yer almakta olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde yer almaktadırlar. Parsellerin çevresinde Riva Konakları, Antriva, KidsTown gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Bölgenin güneydoğusunda devlet ormanı güneyinde ise Riva Deresi bulunmaktadır.

1164 ada 1 parsel, tapu kayıtlarına göre 38.846,18m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz henüz açılmamış imar yollarına cepheli durumda olup belirgin bir geometrik forma sahip değildir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parsel ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırları da belirsizdir.

2989 parsel, tapu kayıtlarına göre 71.900,26m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz henüz açılmamış imar yollarına cepheli durumda olup geometrik olarak yamuk şekline benzemektedir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parsel ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırları da belirsizdir.

2991 parsel, tapu kayıtlarına göre 21.520,00m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz, kuzey, güney ve doğu sınırları henüz açılmamış imar yollarına cepheli durumda, batı sınırı

komşu parselde cephele olup geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırlarıda belirsizdir.

2992 parsel, tapu kayıtlarına göre 22.020,00m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlandır. Taşınmaz, ara parsel konumunda olup kuzey ve güney sınırları henüz açılmamış imar yollarına cephele durumda, diğer sınırları komşu parsellere cephele olup geometrik olarak dikdörtgen şekline benzemektedir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırlarıda belirsizdir.

2993 parsel, tapu kayıtlarına göre 24.524,00m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlandır. Taşınmaz, ara parsel konumunda olup kuzey ve güney sınırları henüz açılmamış imar yollarına cephele durumda, diğer sınırları komşu parsellere cephele olup geometrik olarak yamuk şekline benzemektedir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırlarıda belirsizdir.

2994 parsel, tapu kayıtlarına göre 28.728,00m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlandır. Taşınmaz, kuzey, güney ve batı sınırları henüz açılmamış imar yollarına cephele durumda, doğu sınırı komşu parselde cephele olup belirgin bir geometrik forma sahip değildir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırlarıda belirsizdir.

3017 parsel, tapu kayıtlarına göre 26.745,00m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlandır. Taşınmaz, ara parsel konumunda olup kuzey ve güney sınırları henüz açılmamış imar yollarına cephele durumda, diğer sınırları komşu parselde cephele olup belirgin bir geometrik forma sahip değildir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırlarıda belirsizdir.

3028 parsel, tapu kayıtlarına göre 21.982,00m² yüzölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapı üzerinde konumlandır. Taşınmaz, kuzey, güney ve batı sınırları henüz açılmamış imar yollarına cephele durumda, diğer sınırları komşu parselde cephele olup geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Çevresindeki yollar henüz açılmadığı için parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırlarıda belirsizdir.

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 bilmese 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 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:

Emsal 1				
Alan: 3.600m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.300.000.-TL / 361.-TL/m²				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	Kötü	▼	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	Orta	◆
Eksper Kanaati: Taşınmaza yakın konumda, 3.600m ² Alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.				
Emsal 2				
Alan: 1.345m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 500.000.-TL / 371.-TL/m²				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	Kötü	▼	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	Orta	◆
Eksper Kanaati: Taşınmaza yakın konumda, 1.345m ² Alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.				
Emsal 3				
Alan: 23.620m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 7.440.300\$ (17.782.317.-TL) / 752,85.-TL/m²				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	Orta	◆	iyi	▲
Altyapı	Kötü	▼	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	İyi	▲
Eksper Kanaati: Taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında ticaret alanında kaldığı belirtilen parsel, taşınmaza oranla daha merkezi konumda yer almaktadır.				
Emsal 4				
Alan: 30.405m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 8.361.375\$ (19.828.164,67.-TL) / 652,13.-TL/m²				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	Orta	◆	iyi	▲
Altyapı	Kötü	▼	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	İyi	▲
Eksper Kanaati: 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.				
Emsal 5				
Bölgedeki emlak firmalarıyla yapılan görüşmede, 3. Köprü inşaatının başlaması ile birlikte fiyatların yükseldiği ancak alım-satım işlemlerinin düşük olduğu parsellerin yakın çevresinde imarlı boş parsellerin, 350-450TL/m ² imar planı olmayan parsellerin 175-300TL/m ² aralığında pazarlandığı bilgisine ulaşılmıştır.				
Emsal 6				
Beykoz Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre taşınmazların konumlu olduğu bölgede 2014 arsa rayiç değerlerinin 90,00TL/m ² olduğu bilgisi alınmıştır.				
Emsal 7				
Taşınmazla aynı bölgede yer alan benzer imar koşullarına sahip parsellerin yakın geçmişte 150-200TL aralığında el değiştirdiği bilgisi alınmıştır.				

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 olmasına rağmen desteklediği, 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 No	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Takdir Edilen Değer (TL)
1	38.846,18	250	9.711.545,00
3017	26.745,00	216	5.776.920,00
3028	21.982,00	216	4.748.112,00
2989	71.900,26	138	9.922.235,88
2991	21.520,00	216	4.648.320,00
2992	22.020,00	216	4.756.320,00
2993	24.524,00	216	5.297.184,00
2994	28.278,00	203	5.740.434,00
TOPLAM			50.601.070,88
PİYASA DEĞERİ			50.600.000,00

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 m² birim değerleri takdir edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Değerleme konusu parsellerin toplam alanı 255.815,44m²'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 2014 yılı için satış fiyatı 1.700 USD/m² baz alınmıştır.

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

Proje Adı	Birim Değer Aralığı (TL/m ²)	Birim Değer Aralığı (USD/m ²)
KidsTown	3.600 - 4.800	1.551 - 2.068
Antriva	3.700 - 4.500	1.594 - 1.939
Riva Konakları	3.900 - 4.900	1.680 - 2.111

- 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 2014 yıl sonu itibarıyla inşaat başlanarak 2 sene sonra 2016 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.

- Çalışma kapsamında USD kullanılmıştır. 1 USD: 2,3165TL kabul edilmiştir.

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

- Bölgede kat karşılığı oranının %32 olduğu tespit edilmiş ve %32 kabul edilmiştir.

1164 Ada 1 Parsel					
Finansal Bilgiler					
1 USD	2,3165				
Kapitalizasyon Oranı	10%				
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	Uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların Getiri Oranı			
Piyasa Risk Primi	2,75%				
Sektör Risk Primi	2,25%				
İskonto Oranı	10,50%				
Olası Proje					
	Alan	Emsal	Emsale Giren Alan		
Arsa Alanı (m2)-1164 Ada-1 Parsel	38.846,18	0,25	9.711,55		
Toplam Arsa Alanı	38.846,18				
Emsale Dahil Alan	9.711,55				
Kat Bahçesi ve Tesisat Alanı	1.456,73	15,00%			
Toplam Satılabilir Alan (m2)	11.168,28				
KONUT SATIŞ ÖNGÖRÜLERİ					
Satılabilir Konut Brüt Alanı (m2)		11.168,28			
Ortalama m2 Birim Fiyat(USD/m2)		1.700,00			
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)		1.700	1.751	1.804	1.858
Konut Satış Hasılatı(USD)		5.695.821	7.822.261	4.028.464	2.074.659
TOPLAM SATIŞ HASILATI (USD)		5.695.821	7.822.261	4.028.464	2.074.659
NET NAKİT AKIŞI					
		0	1	2	3
Net Nakit Akışı(USD)		5.695.821	7.822.261	4.028.464	2.074.659
İndirgeme Oranı		10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Değer Faktörü		1,0000	0,9050	0,8190	0,7412
Bugünkü Değer (USD)		5.695.821,14	7.078.969,26	3.299.248,12	1.537.658,63
Toplam Değer(USD)		17.611.697			
Toplam Değer(TL)		40.797.496			
Kat Karşılığı Oranı(%)	32,00%				
Arsa Değeri(USD)		5.635.743			
Arsa Değeri(TL)		13.055.199			
Arsa m2 Birim Fiyatı(USD/m2)		145			
Arsa m2 Birim Fiyatı(TL/m2)		336,07			
2989 Parsel					
Finansal Bilgiler					
1 USD	2,3165				
Kapitalizasyon Oranı	10%				
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	Uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların Getiri Oranı			
Piyasa Risk Primi	2,75%				
Sektör Risk Primi	2,25%				
İskonto Oranı	10,50%				
Olası Proje					
	Alan	Emsal	Emsale Giren Alan		
Arsa Alanı (m2)-2989 Parsel	71.900,26	0,12	8.628,03		
Toplam Arsa Alanı	71.900,26				
Emsale Dahil Alan	8.628,03				
Kat Bahçesi ve Tesisat Alanı	1.294,20	15,00%			
Toplam Satılabilir Alan (m2)	9.922,24				
KONUT SATIŞ ÖNGÖRÜLERİ					
Satılabilir Konut Brüt Alanı (m2)		9.922,24			
Ortalama m2 Birim Fiyat(USD/m2)		1.700,00			
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)		1.700	1.751	1.804	1.858
Konut Satış Hasılatı(USD)		5.060.340	6.949.534	3.579.010	1.843.190
TOPLAM SATIŞ HASILATI (USD)		5.060.340	6.949.534	3.579.010	1.843.190
NET NAKİT AKIŞI					
		0	1	2	3
Net Nakit Akışı(USD)		5.060.340	6.949.534	3.579.010	1.843.190
İndirgeme Oranı		10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Değer Faktörü		1,0000	0,9050	0,8190	0,7412
Bugünkü Değer (USD)		5.060.340,30	6.289.171,05	2.931.152,12	1.366.102,57
Toplam Değer(USD)		15.646.766			
Toplam Değer(TL)		36.245.734			
Kat Karşılığı Oranı(%)	32,00%				
Arsa Değeri(USD)		5.006.965			
Arsa Değeri(TL)		11.598.635			
Arsa m2 Birim Fiyatı(USD/m2)		70			
Arsa m2 Birim Fiyatı(TL/m2)		161,32			

2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu Parseller				
Finansal Bilgiler				
1 USD	2,3165			
Kapitalizasyon Oranı	10%			
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	Uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların Getiri Oranı		
Piyasa Risk Primi	2,75%			
Sektör Risk Primi	2,25%			
İskonto Oranı	10,50%			
Olası Proje				
	Alan	Emsal	Emsale Giren Alan	
Arsa Alanı (m2)-2991 Parsel	21.520,00	0,20	4.304,00	
Arsa Alanı (m2)-2992 Parsel	22.020,00	0,20	4.404,00	
Arsa Alanı (m2)-2993 Parsel	24.524,00	0,20	4.904,80	
Arsa Alanı (m2)-2994 Parsel	28.278,00	0,20	5.655,60	
Arsa Alanı (m2)-3017 Parsel	26.745,00	0,20	5.349,00	
Arsa Alanı (m2)-3028 Parsel	21.982,00	0,20	4.396,40	
Toplam Arsa Alanı	145.069,00			
Emsale Dahil Alan	29.013,80			
Kat Bahçesi ve Tesisat Alanı	4.352,07	15,00%		
Toplam Satılabilir Alan (m2)	33.365,87			
KONUT SATIŞ ÖNGÖRÜLERİ				
Satılabilir Konut Brüt Alanı (m2)	33.365,87			
Ortalama m2 Birim Fiyat(USD/m2)	1.700,00			
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)	1.700	1.751	1.804	1.858
Konut Satış Haslatı(USD)	17.016.594	23.369.455	12.035.270	6.198.164
TOPLAM SATIŞ HASILATI (USD)	17.016.594	23.369.455	12.035.270	6.198.164
NET NAKİT AKIŞI	0	1	2	3
Net Nakit Akışı(USD)	17.016.594	23.369.455	12.035.270	6.198.164
İndirgeme Oranı	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Değer Faktörü	1,0000	0,9050	0,8190	0,7412
Bugünkü Değer (USD)	17.016.593,70	21.148.828,37	9.856.693,76	4.593.843,70
Toplam Değer(USD)	52.615.960			
Toplam Değer(TL)	121.884.870			
Kat Karşılığı Oranı(%)	32,00%			
Arsa Değeri(USD)	16.837.107			
Arsa Değeri(TL)	39.003.158			
Arsa m2 Birim Fiyatı(USD/m2)	116			
Arsa m2 Birim Fiyatı(TL/m2)	268,86			

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 03.11.2014 tarih saat 14.42 itibarıyla yapılan incelemeye göre gayrimenkullerden 298 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 bölgesinde konumlu olması, yakın çevresindeki nitelikli konut projeleri, yapılması planlanan projeler, 3. Boğaz Köprüsü'nün yakın konumda olması, parsellerin imar durumları, konumu ve cephesi, altyapısal özellikleri ve ulaşım imkânları gibi özellikleri de göz önünde bulundurularak, nihai değer takdiri yapılmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Parsel	Yüz Ölçümü(m ²)	Birim Değer(TL/m ²)	Takdir Edilen Tutar (TL)	Takdir Edilen Tutar (USD)
1	38.846,18	250	9.711.545,00	4.192.335,42
3017	26.745,00	216	5.776.920,00	2.493.813,94
3028	21.982,00	216	4.748.112,00	2.049.692,21
2989	71.900,26	138	9.922.235,88	4.283.287,67
2991	21.520,00	216	4.648.320,00	2.006.613,43
2992	22.020,00	216	4.756.320,00	2.053.235,48
2993	24.524,00	216	5.297.184,00	2.286.718,76
2994	28.278,00	203	5.740.434,00	2.478.063,46
TOPLAM(TL)			50.601.070,88	21.843.760,36
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)			59.709.263,64	25.775.637,23

*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 23.12.2014 tarihli TCMB döviz alış kuru olan 1 USD=2.3165-TL alınmıştır.

Canan TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400695

Mimar Ahmet Ziya TOPSAKAL
Sorumlu Değ.Uzmanı
SPK Lisans No: 400908


AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükyağlı / D. 042 031 2859

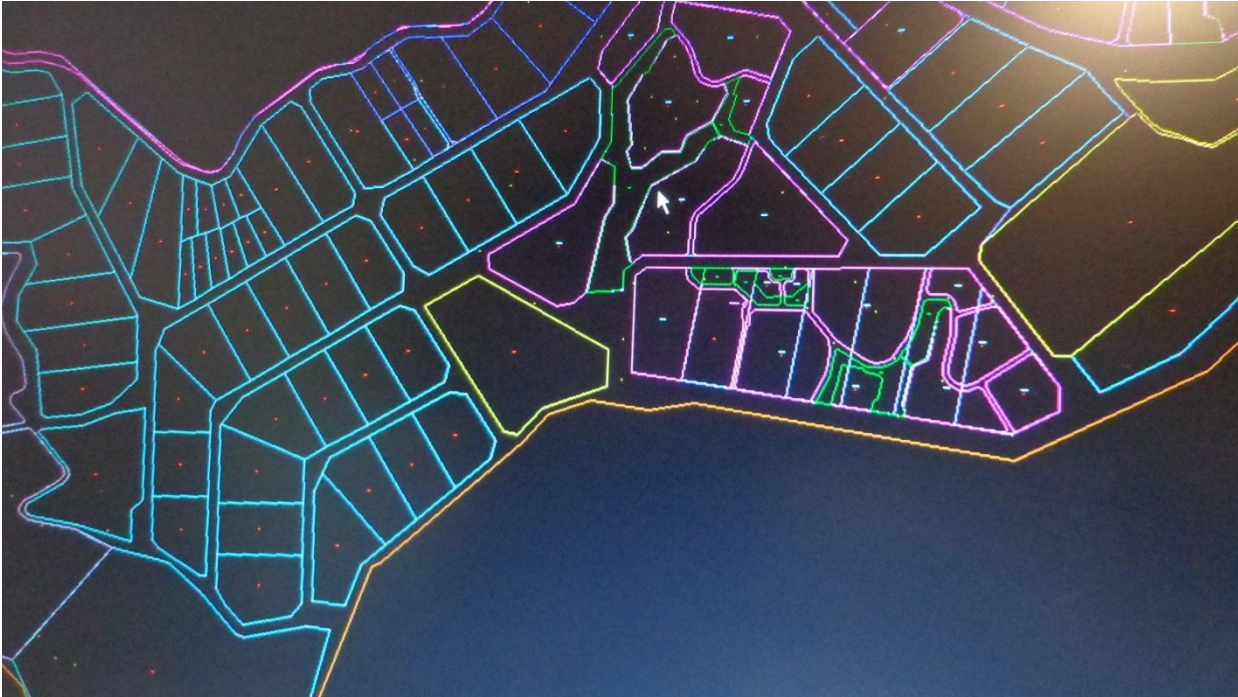

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükyağlı / D. 042 031 2859

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



Resmi Tapu ve Takyidat Belgeleri (Ek-1)

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
İnşaat Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada Parcell	: 10A01			
Lotus No	: 2107724	Yatırıçın	: 35.846,18 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliğ	: AKSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI(A) MAH.					
Mevki	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çift / Sayfa No	: 35 / 3429					
Kayıtl Durum	: Aktif					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Turkio Sebabi - Tarih - Yev.		
Boyan	1708/1978 TARİHİ 1700 YEV. NOLU MÜŞTEREK MİTHAL ŞERHİ VAKİDİR		1708/1978 - 1700	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehriği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Turkio Sebabi - Tarih - Yev.
225568740	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		35.846,18	Satq - 30/11/2012 - 7001-	--

Yapı Kredi Koray
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
KAYITLI YATIRIM ORTAKLIĞI
ANKARA

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -2991			
Zemin No	: 2509747	Yatırım	: 71.900,26 m2			
B / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: BEYLUK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI			
Kurum Adı	: Boykot TM					
Makale / Kily Adı	: CAVAZDIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLKMANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çiz / Sayfa No	: 30 / 2989					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERLİ SAYILACAKTIR. TAMM: 1421					
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTALİDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388			
Beyan	BU ÖZEL ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 3773 SAYILI YASA İLE DİĞERİK Sİ. MAD. HOKMÜ GEREĞİNCE PARÇALANIP SATILAMAZ MİRASÇILAR ARASINDA İBRAZİN TAKRİM EĞİLİMEZ VE ÖZÜNDE AYNI MADDE HOKMÜ DİSİNDA İNŞAAT YAPILAMAZ. 28/06/1994 TARİH YEV: 1466	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	28/06/1994 - 1466			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrakare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
TT892377	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		71.900,26	Satın - 12/10/2010 - 5361-	

Raporlayan: 034362
Maharrem USTA
Kayıt Uzmanı
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -2991			
Zemin No	: 2509747	Yatırım	: 21.520,00 m2			
B / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Boykot TM					
Makale / Kily Adı	: CAVAZDIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLKMANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çiz / Sayfa No	: 30 / 2991					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERLİ SAYILACAKTIR. TAMM: 1421					
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTALİDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrakare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
TT892358	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		21.520,00	Satın - 12/10/2010 - 5361-	

Raporlayan: 034362
Maharrem USTA
Kayıt Uzmanı
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -2991			
Zemin No	: 2509747	Yatırım	: 22.020,00 m2			
B / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Boykot TM					
Makale / Kily Adı	: CAVAZDIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLKMANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çiz / Sayfa No	: 30 / 2992					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERLİ SAYILACAKTIR. TAMM: 1421					
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTALİDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrakare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
TT892461	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		22.020,00	Satın - 12/10/2010 - 5361-	

Raporlayan: 034362
Maharrem USTA
Kayıt Uzmanı
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -2991			
Zemin No	: 2509747	Yatırım	: 24.524,00 m2			
B / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Boykot TM					
Makale / Kily Adı	: CAVAZDIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLKMANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çiz / Sayfa No	: 30 / 2993					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERLİ SAYILACAKTIR. TAMM: 1421					
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTALİDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrakare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
20668739	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		24.524,00	Satın - 30/11/2012 - 7001-	

Raporlayan: 034362
Maharrem USTA
Kayıt Uzmanı
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -2994			
Zemin No	: 2209778	Yüzölçüm	: 28.278,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: CAYAGZIRVA/ Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇB / Sayfa No	: 30 / 2994					
Kayıt Durum	: Akif					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes		
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMM: 1421					
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2019 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388			
Beyan	DİĞER (Konusu: sıra 2994 parseli gölü 1 parselde mükerrerdir; gölü 1 parsel Çaydağ (sıra 2994 parselde mükerrerdir; Çaydağ (sıra 1669 parsel gölü 1 ve 2 no.lu parselde mükerrerdir; gölü 1 ve 2 no.lu parsel Çaydağ (sıra 1669 parselde mükerrerdir.) Tarih - Sayf.	BEYKOZ KADASTRO MDDÖR.000	04/08/2008 - 6242			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
118726358	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		28.278,00	Satış - 13/10/2010 - 5384	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -5017			
Zemin No	: 22097466	Yüzölçüm	: 26.745,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: CAYAGZIRVA/ Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇB / Sayfa No	: 30 / 3017					
Kayıt Durum	: Akif					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes		
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMM: 1421					
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2019 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
9760791	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		26.745,00	Satış - 07/03/2000 - 997	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -5028			
Zemin No	: 22097497	Yüzölçüm	: 21.902,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: CAYAGZIRVA/ Mah.					
Mevki	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇB / Sayfa No	: 31 / 3028					
Kayıt Durum	: Akif					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes		
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. N: 1421					
Beyan	1671, 1822, 1887, 1967, 1977 VE 2019 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALDİR. 26/03/1974 YEV-388		26/03/1974 - 388			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
9760791	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		21.902,00	Satış - 01/05/2000 - 1432	

03.11.2014 tarihli Tapu Kaydı

Resmi İmar Durumu Yazısı (Ek-2)



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



Sayı: 60539918-310.05 3359-GD/2566-GD 29476
Konu: İmar Durumu

10/11/2014

GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

Elit Residence 19 Mayıs Cad.
Dr. İsmet Öztürk Sk. No:17 Kat:17 D:42
34360 Şişli/İSTANBUL

İlgi: 03.11.2014 tarih ve 3359 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, Beykoz İlçesi, Göllü Mahallesi, 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 parseller ile Riva Mahallesi, 2989, 2991, 2992, 2994 parsellere ait imar durumunu sormaktasınız.

Bahse konu taşınmazların bulunduğu mahallerde 1/5000 ölçekli nazım imar planları bulunmakta olup meri uygulama imar planı bulunmadığından uygulama yapılmamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onandıktan sonra uygulama yapılabilir.

Bilgilerinize rica ederim.

Eyüp Salih ELMAS
Başkan
Teknik Başkan Yardımcısı 07/11



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



Sayı: 60539918-310.05 3358-6D/2565-6D 29075
Konu: İmar Durumu

10/11/2014

YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.

Elite Residence 19 Mayıs Cad.
Dr. İsmet Öztürk Sk. No:3 Kat:17 D:42
34360 Şişli/İSTANBUL

İlgi: 03.11.2014 tarih ve 3358 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi, 3017, 3028, 2993 parseller ile 1164 ada 1 parsel sayılı taşınmazlara ait imar durumunu sormaktasınız.

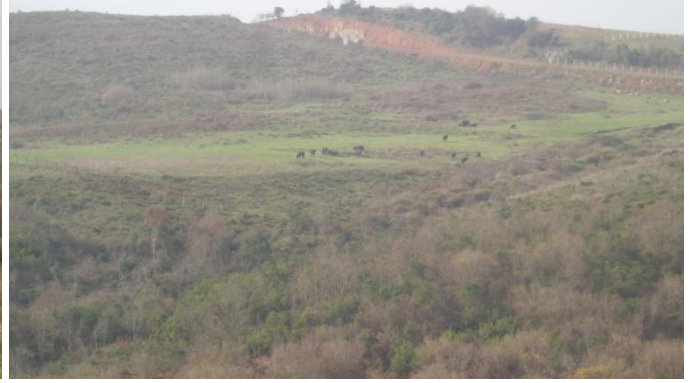
Bahse konu parseller, 22.10.1998 onaylı 1/5000 Ölçekli Riva Beylik Mandıra Mavkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamındadır. Parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı mevzii uygulama imar planı teklifi Beykoz Belediye Meclisinin 15.11.2010 tarih ve 2010/122 sayılı kararı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2011 tarih ve 1263 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, halen Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun incelemesindedir. Plan onaylanarak yürürlüğe girdiği takdirde uygulama yapılabilir.

Bilgilerinize rica ederim.


Eyüp Salih ELMAS
Başkan a.
Teknik Başkan Yardımcısı

07/11

TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

