



Gelişim  
Gayrimenkul ve Yatırım  
Ticaret A.Ş.  
- Şirket Değerleme Raporu -

## SUNUŞ ve YÖNETİCİ ÖZETİ

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine ve 27.10.2014 tarihli sözleşmeye istinaden Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin "**pazar değeri**"ni tespit etmek amacıyla görevlendirilmiş bulunmaktayız.

Değerleme çalışması sonucu belirlenmesi amaçlanan "**pazar değeri**", değerlemesi yapılan hisselerin, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar değerinin tespitinde, yasal yükümlülükler ve imtiyazlar gibi sınırlamalara tabi olmayan, fakat şirketin yönetimi ve politikaları üzerinde kontrol gücü bulunmayan sahiplik paylarının, faaliyetlerini sürdürmekte olan işleyen bir teşebbüs olarak ifade ettikleri değer temel alınmıştır. Görüşümüze göre, bu kavram, değerlemeye konu şirketin en verimli ve en iyi kullanımını temsil etmektedir.

Değerin tespiti ve raporlanması sürecinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "**Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)**" hükümlerine uygun hareket edilmiştir.

Değerleme Uzmanı olarak,

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanı'nın bilgisi çerçevesinde doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanı'nın, değerlendirme konusunu oluşturan şirketle herhangi bir ilgisinin olmadığını,
- Değerleme Uzmanı'nın ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanı'nın mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanı'nın, değerlemesi yapılan şirketin türü ve faaliyetleri konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

Görüşümüze göre, raporumuzda açıklanan varsayımlar ve kısıtlayıcı koşullar altında, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2014 tarihi itibarıyla pazar değeri **56.496.600 TL** 'dir.

## RAPORUN KAPSAMI

### Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebi ve 27.10.2014 tarihli sözleşmeye istinaden, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") "**pazar değeri**"ni tespit etmek üzere düzenlenmiştir.

Değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. yönetimi, hissedarlar ve ilgili tarafların yasal, mali ve ticari hususlarda alacakları kararlarda yardımcı olacak bağımsız bir görüş sunmaktır.

### Değer Standardı ve Tanımı

Raporun dayandığı değer standardı olan "**pazar değeri**", değerlemesi yapılan hisselerin, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesidir.

"**Pazar değeri**"nin belirlenmesinde, yasal yükümlülükler ve imtiyazlar gibi sınırlamalara tabi olmayan, fakat Şirket'in yönetimi ve politikaları üzerinde kontrol gücü bulunmayan sahiplik paylarının, faaliyetlerini sürdürmekte olan işleyen bir teşebbüs olarak ifade ettikleri değer temel alınmıştır. Görüşümüze göre, bu kavram, değerlemeye konu Şirket'in en verimli ve en iyi kullanımını temsil etmektedir.

Diğer taraftan, bir varlığın fiyatının, işlem anındaki piyasa koşullarının ve tarafımızdan hesaba katılmayan diğer etkenlerin ayrı ayrı veya birlikte dikkate alınmasıyla belirleneceği de açıktır. Dolayısıyla, bu raporun sonuçları, hisse alım veya satımında, halka arzda ve/veya azınlık hisselerinin satışında oluşabilecek değerlere göre önemli farklılıklar gösterebilir.

### Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi, 30.09.2014 olarak belirlenmiştir. Bu tarihin seçilmesindeki temel gerekçe, bu tarihte, mali dönem sonu olması nedeniyle, değerlendirilmesinde yararlanılan çeşitli tipte bilgilerin kolaylıkla ulaşılabilir olmasıdır.

### Değerlemenin Kapsamı

Değerin tespiti ve raporlanması sürecinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "**Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)**" hükümlerine uygun hareket edilmiştir.

Çalışmamız, genel kabul görmüş denetleme ilke, esas ve standartlarına göre yapılmış bir denetimi veya inceleme çalışmasını içermemektedir. Değerleme süreci, şirket yönetimi tarafından sağlanan mali, idari ve ticari bilgilerin analizi, şirketin mevcut operasyonel performansının ve gelecek ile ilgili beklentilerinin şirket yönetimi ile tartışılması ve değerlendirilmesiyle sınırlıdır.

Şirket tarafından hazırlanan projeksiyonlara ilişkin varsayımlar, Şirket yönetiminin sorumluluğu altındadır. Genel olarak, Şirket'in hissedarlarının sorumluluk içerisinde hareket ettiği, Şirket yönetiminin ise konusunda uzman kişilerden olduğu varsayılmıştır.

### **Kısıtlayıcı Koşullar**

Raporumuz aşağıda belirtilen olası ve kısıtlayıcı koşullara dayanmaktadır:

- Raporda aksi belirtilmediği takdirde, Şirket'in ve varlıklarının hiç bir hukuki sorumluluk taşımadığı varsayılmıştır. Bu kapsamda, değerlendirme çalışması her türlü ipotek, rehin sözleşmesi, icra davası gibi yükümlülüklerden bağımsız ve tümüyle pazarlanabilir sahiplik payları temel alınarak gerçekleştirilmiştir. Raporda belirtilen değerlendirme tarihinden sonra doğan hukuki işlemlerden dolayı Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından sorumluluk kabul edilmeyecektir.
- Raporda kullanılan veriler Şirket yönetimi, kamu kurumları (TCMB, TÜİK, DPT, BIST vb), medya kuruluşları ve değerlendirme uzmanlarınca güvenilir olduğu kabul edilen diğer kaynaklardan sağlanmaktadır. Yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Tarafımıza sunulan verilerin raporda belirtilen nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış olması durumunda Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. sorumluluk kabul etmeyecektir.
- Rapor, talep eden müşterinin münhasır kullanımı için ve sözleşme dahilinde düzenlenmiştir. Müşteri raporu kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemelere sunabilir. Raporun teslimi ile müşteri, raporda yer verilen bilgilerin yasal talepler haricinde gizli tutulacağını taahhüt eder. Rapor, Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bilgisi ve onayı olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Rapora dayanak oluşturan bilgi, belge ve dokümanlar arasından gerekli görülenler raporun ekinde sunulmaktadır. Bu ekler, raporun ayrılmaz bir parçasını oluşturmakta olup raporun veya eklerinin bağımsız olarak kullanılması sonucu üçüncü tarafların uğrayacağı zararlardan Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. sorumluluk

- kabul etmeyecektir.
- Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin yasal temsilcileri, sorumlu ortakları, yönetici ve çalışanları veya bu raporu imzalamış ya da raporla ilgili diğer kişilerin, daha önceden bir anlaşma yapılmadığı sürece, bu raporla ilgili olarak bir mahkeme veya herhangi bir dava takibinde ek danışmanlık vermeleri veya şahitlik yapmaları istenemez.

## ŞİRKET PROFİLİ

<b>Şirket Künyesi</b>
<b>Ticari Ünvanı</b> Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.
<b>Ticari Merkezi</b> 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. No:17 Elit Residence K:17 D:42 Şişli İSTANBUL
<b>Kayıtlı Olduğu Yer</b> İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu
<b>Ticaret Sicil No</b> 683255
<b>Sermayesi</b> 55.740.000
<b>Aktif Büyüklüğü</b> 51.081.776

## Genel Bilgiler

Gayrimenkul geliştirme amaçlı 14 Kasım 2008 tarihinde kurulan Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş., %100 Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. iştiraki olup, 223.823,63 metrekarelik Riva Gölü, 143.718,26 metrekarelik Riva Doğu arsalarına sahiptir.

## Şirket Ana Faaliyet Konusu ve Amaçları

Şirket'in başlıca amaç ve konusu yürürlükteki düzenlemelere uygun olarak gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulu almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmek amacı ile kurulmuştur.

Şirket bu amaçla aşağıdaki faaliyetlerde bulunabilir;

- 1) Bağımsız olarak veya diğer kişi ve kuruluşlarla işbirliği yaparak konsorsiyum şeklinde konut, toplu konut, modern yerleşim birimleri, alışveriş merkezleri, ticaret ve iş merkezleri; yol, köprü, fabrika, depo tesisleri, oteller, moteller, konaklama yerleri, her türlü turizm tesisleri, sosyal amaçlı tesisler, turistik, sportif, eğitimsel ve kültürel tesisleri, sinema, tiyatro salonları, hastane, huzurevleri kurabilir, inşa edebilir veya başkalarına yaptırabilir, işletebilir, işlettirebilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, kiracısı bulunduğu gayrimenkulleri alt kiraya verebilir ve bunlar üzerinde aynı ve şahsi her türlü tasarrufta bulunabilir,
- 2) Şirket amacını gerçekleştirmek için yurtiçinde ve yurtdışında her türlü menkul ve gayrimenkulu satın alabilir, inşa ve imal ettirebilir veya bunlar üzerinde sair başkaca aynı ya da şahsi her türlü hak iktisap edebilir, kiralayabilir, iktisap ettikleri veya kiradıklarını işletebilir, kiraya verebilir, satabilir, üzerinde üçüncü kişiler lehine aynı haklar tesis edebilir, bunları fek ettirebilir,
- 3) Şirketin amacını gerçekleştirmek için yerli ve yabancı şahıs, şirket ve bankalardan kredi alabilir, üçüncü kişilere karşı sair her türlü mali, ticari, iktisadi taahhütlere girişebilir, tahvil ve sair her türlü sermaye piyasası aracı çıkartabilir; menkul kıymetlere, türev ürünlere ve sair her türlü sermaye piyasası aracına yatırım yapabilir. Üçüncü kişiler lehine kefalet ve garanti verebilir. Gerekli takdirde, başkalarına ait gayrimenkuller ve menkuller üzerinde kendi lehine rehin ve/veya ipotek hakkı kurulmasını kabul edebilir; lehine tesis edilen ipotekleri fek edebilir, rehin haklarından vazgeçebilir ve kendi lehine üçüncü kişiler tarafından kefalet ve garanti tesis edilmesini kabul edebilir,
- 4) Yukarıda yazılı faaliyetleri işbu Esas Sözleşme'nin diğer hükümleri saklı kalmak şartı ile bizzat veya yerli ya da yabancı gerçek ve tüzel kişiler

vasıtasıyla yapabilir. Şirket bu amaçla faydalı gördüğü takdirde, yurtiçinde veya yurtdışında adi ortaklıklar, ticaret şirketleri ya da sair tüzel kişilikler kurabilir veya aynı amaçla kurulmuş adi ortaklıkları ya da sair tüzel kişileri tamamen veya kısmen devir alabilir ve bu amaçla kurulmuş adi ortaklıkların ve şirketlerin paylarını satın alabilir, devredebilir,

- 5) Şirket, yukarıdaki fıkralarda yazılı hususları gerçekleştirmek için gereken her türlü işlemi gerçekleştirebilir, ithalat, ihracat ve her nevi ticaret yapabilir,
- 6) Sosyal amaçla kurulmuş olan vakıflara, derneklere, üniversitelere ve benzer kuruluşlara belirlenen esaslar dahilinde yardım ve bağışta bulunabilir,
- 7) Şirketin sahip olduğu veya olacağı gayrimenkullere lehte ve aleyhte vefa hakkı tesis edebilir, kira sözleşmelerini tapuya şerh ettirebilir, satış vaadi sözleşmeleri yapabilir ve bu sözleşmeleri tapuya şerh ettirebilir, tapuya tescil ettirebilir, tapu kütüğü ve sicillerinde gayrimenkuller üzerinde irtifak, intifa, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti tesis ettirebilir, cins tashihi yapabilir, yola, yeşil sahaya ve parka terk edebilir, taksim, takas, birleştirme (tevhid) parselasyon yapabilir, gayrimenkullerin imarı, ifrazı, ihyası, tevhid, alt yapı tesislerinin yapımı ve değerlendirilmesi işleri, Medeni Kanunu'nun 756.maddesine göre lehine kaynak hakkı tesis edebilir, şirket ve üçüncü şahıslar mecra hakkı, geçit hakkı ve üst hakkı dahil her türlü irtifak hakkı tesis edebilir, ettirebilir ve ana sözleşmesinde yer alan diğer hususları gerçekleştirebilir.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2014 tarihi itibari ile sermayesi **55.740.000 TL'** dir.

Pay Sahibi	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	55.740.000	100%
<b>Toplam</b>	<b>55.740.000</b>	<b>100,00%</b>

Şirket, 25 Şubat 2013 tarih ve 8265 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilen 21.12.2012 tarihli Genel Kurul Kararı'na göre 68.200.000 TL olan ödenmiş sermayesini 55.740.000 TL'ye indirmiştir. Sermaye azaltımı, Şirket'in faaliyetlerinin önümüzdeki yıllarda kısıtlı bir şekilde devam etmesi beklendiğinden mevcut sermaye oranının Şirket ve bağlı bulunduğu ortağı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ortaklarına beklenen değer kazandırma vasfını yitirdiği ve sermaye indirimi sonucu Şirket ve bağlı bulunduğu ortaklığın faaliyetlerini iyileştirici ve her iki şirketin ortaklarına değer kazandıracığı nedeniyle gerçekleştirilmiştir.

## YASAL MALİ TABLOLAR

Vergi Usul Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış geçmiş mali tablolar

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. Bilançosu	2012	2013	2014-9
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>63.629.280</b>	<b>51.135.540</b>	<b>51.081.776</b>
Hazır Değerler	5.959	4.326	3.019
Ticari Alacaklar	12.538.129	57.141	0
Diğer Alacaklar	0	0	0
Stoklar	42.909.000	42.909.000	42.909.000
Gelecek Aylara Ait Gider ve Gelir Tahakkukları	0	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	8.176.192	8.165.073	8.169.757
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ticari Alacaklar	0	0	0
Mali Duran Varlıklar	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	0	0
<b>AKTİFLER</b>	<b>63.629.280</b>	<b>51.135.540</b>	<b>51.081.776</b>
<b>KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>1.772</b>	<b>520</b>	<b>36.357</b>
Mali Borçlar	0	0	36.000
Ticari Borçlar	1.252	0	-293
Diğer Borçlar	0	0	0
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	520	520	650
Borç ve Gider Karşılıkları	0	0	0
Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	0	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	0	0	0
<b>UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mali Borçlar	0	0	0
Ticari Borçlar	0	0	0
Gelecek Yıllara Ait Gelir ve Gider Karşılıkları	0	0	0
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>63.627.507</b>	<b>51.135.019</b>	<b>51.045.419</b>
Ödenmiş Sermaye	68.200.000	55.740.000	55.740.000
Kar Yedekleri	111.955	111.955	111.955
Geçmiş Yıllar Karları	0	0	0
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-1.932.425	-4.684.447	-4.716.935
Dönem Net Karı (Zararı)	-2.752.022	-32.488	-89.601
<b>PASİFLER</b>	<b>63.629.280</b>	<b>51.135.540</b>	<b>51.081.776</b>

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. Gelir Tablosu	2012	2013	2014-9
Net Satışlar	0	0	0
Satışların Maliyeti (-)	0	0	0
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Faaliyet Giderleri (-)	-402.281	-159.739	-91.276
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>-402.281</b>	<b>-159.739</b>	<b>-91.276</b>
Olağan Gelir ve Giderler (+/-)	-2.238.367	127.251	1.726
Finansman Giderleri (-)	-111.374	0	-51
<b>Olağan Kar/Zarar</b>	<b>-2.752.022</b>	<b>-32.488</b>	<b>-89.601</b>
Olağandışı Gelir ve Giderler	0	0	0
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>-2.752.022</b>	<b>-32.488</b>	<b>-89.601</b>
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0	0	0
<b>DÖNEM NET KARI/ZARARI</b>	<b>-2.752.022</b>	<b>-32.488</b>	<b>-89.601</b>

## DEĞERLEME YAKLAŞIMI

### Temel Yaklaşımlar

Şirket değerlemesinde temel olarak 3 yaklaşım kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar şunlardır:

1. Pazar Yaklaşımı
2. Varlık Yaklaşımı
3. Gelir Yaklaşımı

Her bir yaklaşım içerisinde, farklı değerlendirme yöntemleri ile şirket değeri tespit edilebilmektedir. Kullanılan bu değerlendirme yöntemlerinin her biri şirket değerini belirlemek üzere kendine özgü hesaplama prosedürleri içerebilmektedir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu şirketi, piyasada satılmış benzer nitelikteki şirketlerle, şirket mülkiyet haklarıyla ve menkul kıymetlerle karşılaştırmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan üçü, benzer nitelikteki şirketlerin mülkiyet haklarının alınıp satıldığı halka açık hisse senedi piyasaları, şirketlerin blok satışının yapıldığı piyasalar ve değerlendirme konusu şirketin mülkiyetine yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir.

Pazar yaklaşımında, benzer nitelikteki şirketlerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki şirketler, değerlendirme konusu şirket ile aynı sektörde veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir sektörde olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

#### Varlık Yaklaşımı

Şirket değerlemelerinde varlık yaklaşımı, farklı varlık tipleri için kullanılan maliyet yaklaşımı ile benzer niteliklere sahiptir. Varlık yaklaşımının temeli, ikame prensibine dayalıdır, yani bir varlığın değeri, o varlığı oluşturan parçaların tamamının yenilenmesi maliyetinden daha fazla olmayacaktır.

Varlık yaklaşımının uygulanmasında maliyet esaslı bilanço yerine, maddi olan ve olmayan tüm varlıklar ve borçlar pazar değeri veya uygun olan bir başka cari değer üzerinden hesaplanmış bir bilanço kullanılmaktadır. Burada vergilerin de gözönüne alınması gerekebilir. Eğer pazar veya tasfiye değerleri uygulanırsa satış maliyetleri ile diğer giderlerin de dikkate alınması gerekmektedir.



### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, bir şirketin, şirket mülkiyeti hakkının veya menkul kıymetin değerini, gelecekteki kazançların bugünkü değerini hesaplayarak takdir eder. En sık başvurulan iki gelir yaklaşımı yöntemi, doğrudan gelir indirgeme ve indirgenmiş nakit akışları analizi (ve/veya temettü) yöntemidir. İndirgeme oranı, kullanılan gelir tanımı için uygun olmalıdır.

Gelirin doğrudan indirgenmesinde bir temsili gelir seviyesi, geliri değere dönüştürmek amacıyla bir indirgeme oranına bölünür veya bir gelir çarpanıyla çarpılır. Teoride gelir, bir çok farklı gelir ve nakit akışı tanımı şeklinde olabilir. Uygulamada ise ölçülen gelir genelde ya vergi öncesi gelirdir ya da vergi sonrası gelirdir.

İndirgenmiş nakit akışları analizi (ve/veya temettü) yönteminde nakit akışları, gelecekteki her bir dönem için ayrı ayrı tahmin edilir. Bu nakit akımları daha sonra şimdiki değer teknikleri kullanılarak bir iskonto oranının uygulanmasıyla değere dönüştürülür. Bir çok nakit akışı tanımı kullanılabilir. Uygulamada genellikle, net nakit akışları (hissedarlara dağıtılabilecek nakit akışı) veya gerçekleşen temettüler (özellikle azınlık konumundaki hissedarların durumunda) kullanılmaktadır.

## DEĞERLEME ANALİZLERİ

### Pazar Yaklaşımı

#### Karşılaştırılabilir Şirket Değeri Yöntemi

Karşılaştırılabilir şirket değeri yönteminde, değerlemeye konu olan şirket ile benzer faaliyet yapısında olan şirketler gruplandırılarak, bu şirketlerin verileri üzerinden piyasa çarpanları hesaplanır. Bulunan piyasa çarpanlarının değer tespiti yapılan şirketin finansal performansına göre düzeltilmesi ile şirket değeri bulunmaktadır.

Değerleme çalışmasında "pazar yaklaşımı" kapsamında karşılaştırılabilir firma değeri yöntemi, "varlık yaklaşımı" kapsamında net aktif değeri yöntemi ve "gelir yaklaşımı" kapsamında indirgenmiş nakit akışları analizi yöntemi kullanılmıştır.

Türkiye'de, hisseleri Borsa İstanbul (BIST)'da işlem görmeyen şirketlerin mali tablolarına ve faaliyet raporlarına ulaşma imkanı ya çok zor ya da imkansızdır. Dolayısıyla karşılaştırma yapabilmek amacıyla değerlendirme konusu şirket ile aynı sektörde veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir sektörde faaliyet gösteren emsal şirketler ancak halka açık şirketler arasından tespit edilebilir.

Değerlemeye konu Şirket'in faaliyet olanı gayrimenkul yatırım sektöründe faaliyet göstermekte olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları endeksi şirketlerinin verilerinden yola çıkılarak hesaplanan emsal değer dikkate alınmıştır. Bu şirketlere ait veriler ekte (EK-1) yer almaktadır.

Değerleme çalışmamızda, değerlendirme tarihi itibarıyla Şirket gayriaktif olduğundan ve mevcut arazi ve arsaları ile ilgili henüz gelir ve nakit akışı yaratacak proje üretilmediğinden faaliyet bazlı çarpanlar kullanılamamıştır. Dolayısıyla, defter değeri ve toplam aktif parametreleri baz alınarak değer tespiti yapılmıştır. Değerlemede baz alınan çarpanlar, hesaplamalarda kullanılan verilerin uç değerlerinin olumsuz etkilerini elimine etmek amacıyla karşılaştırılabilir şirket çarpanlarının geometrik ortalamaları alınarak belirlenmiştir. Şirketin 30.09.2014 tarihi itibarıyla defter değeri ve toplam aktif çarpanlarına göre hesaplanan pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Çarpan	Gösterge	Emsal Değer	Ağırlık	Düzeltilmiş Değer
Piyasa Değeri/Defter Değeri	0,78	51.045.419	39.693.037	50%	19.846.518
Piyasa Değeri/Toplam Aktif	0,46	51.081.776	23.308.551	50%	11.654.275
<b>Emsal Değeri</b>				<b>100,00%</b>	<b>31.500.794</b>

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin, 30.09.2014 tarihi itibarıyla değeri Karşılaştırılabilir Firma Değeri Yöntemi'ne göre **31.500.794 TL** olarak hesaplanmaktadır.

## Varlık Yaklaşımı

### Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi

Düzeltilmiş özvarlık değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değerın hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaç mal olacağını belirlemektir.

Şirket aktifinde kayıtlı tarla ve arsaların piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkul değerlendirme raporları (ekspertiz) hazırlanmıştır (EK-2).

- a) Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10004 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporunda Şirket'in mülkiyetinde yer alan ve aşağıda detayları verilen Göllü (Riva) Köyü, 1 pafta 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16 ve 17 no'lu parsellerin piyasa değeri, emsal karşılaştırma yöntemiyle, **23.292.872 TL** olarak takdir edilmiştir.

Sıra	Mevki	Pafta No	Parsel No	Niteliği	Mülkiyet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri
1	Eski Damlar	1	1	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	29.660,00	2.660.640 TL
2	Eski Damlar	1	2	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	5.832,00	617.895 TL
3	Eski Damlar	1	3	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	3.443,63	309.927 TL
4	Eski Damlar	1	4	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	3.604,00	360.400 TL
5	Eski Damlar	1	5	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	1.600,00	128.000 TL
6	Eski Damlar	1	6	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	20.025,00	2.302.875 TL
7	Eski Damlar	1	7	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	3.162,00	300.390 TL
8	Sıtma Pınarı	1	8	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	11.736,00	1.173.600 TL
9	Sıtma Pınarı	1	9	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	12.000,00	1.380.000 TL
10	Sıtma Pınarı	1	10	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	65.400,00	7.194.000 TL
11	Sıtma Pınarı	1	11	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	16.500,00	1.485.000 TL
12	Sıtma Pınarı	1	12	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	10.800,00	972.000 TL
13	Sıtma Pınarı	1	14	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	12.632,00	1.452.680 TL
14	Sıtma Pınarı	1	15	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	4.171,00	479.665 TL
15	Sıtma Pınarı	1	16	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	13.258,00	1.325.800 TL
16	Sıtma Pınarı	1	17	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	10.000,00	1.150.000 TL
<b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b>						<b>223.823,63</b>	<b>23.292.872 TL</b>

- b) Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10003 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporunda Şirket'in mülkiyetinde yer alan 2989-2991-2992 ve 2994 no'lu parseller ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1-2993-3017 ve 3028 parsellerin piyasa değeri, emsal karşılaştırma yöntemiyle, **50.601.071 TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme çalışmamızda ise ilgili gayrimenkullerin Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. Aktifinde kayıtlı olan kısımlarının değerleri temel alınmıştır. Bu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Sıra	Mevki	Pafta No	Parsel No	Niteliği	Mülkiyet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri
1	Beylik Mandıra Çiftliği	F22C06A1A	1	Arsa	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.*	38.846,18	9.711.545 TL
2	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	2993	Tarla	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.*	24.524,00	5.297.184 TL
3	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	3017	Tarla	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.*	26.745,00	5.776.920 TL
4	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	3028	Tarla	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.*	21.982,00	4.748.112 TL
5	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	2989	Özel Orman	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.**	71.900,26	9.922.236 TL
6	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	2991	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.**	21.520,00	4.648.320 TL
7	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	2992	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.**	22.020,00	4.756.320 TL
8	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	2994	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.**	28.278,00	5.740.434 TL
<b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b>						<b>255.815,44</b>	<b>50.601.071 TL</b>

\* Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan arsaların toplam değeri :25.533.761 TL

\*\* Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan arsaların toplam değeri :25.067.310 TL

Gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer verilen yukarıdaki açıklama ve varsayımlar altında Şirket'in aktifinde kayıtlı bulunan ve değerlemeye konu tarla ve arsaların rayiç değeri **48.360.182 TL** olarak tespit edilmiştir. Sonuç olarak, Şirket'in maddi duran varlıklarında **5.451.182 TL** değer artışı yapılarak düzeltilmiş özvarlık değeri hesaplanmıştır.

	2014-9	2014-9
	Yasal Kayıtlar	Değerleme Farkı
		Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	51.081.776	56.532.958
Hazır Değerler	3.019	3.019
Ticari Alacaklar	0	0
Stoklar	42.909.000	48.360.182
Riva Arazileri	42.909.000	5.451.182
Diğer Dönen Varlıklar	8.169.757	8.169.757
Devreden KDV	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	0	0
Duran Varlıklar	0	0
<b>AKTİFLER</b>	<b>51.081.776</b>	<b>56.532.958</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	36.357	36.357
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0
Özkaynaklar	51.045.419	56.496.600
<b>PASİFLER</b>	<b>51.081.776</b>	<b>56.532.958</b>

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2014 tarihli bilançosu esas alındığında Düzeltilmiş Özvarlık Değeri **56.496.600 TL** olarak hesaplanmaktadır.

### **Gelir Yaklaşımı**

#### **İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi Yöntemi**

İndirgenmiş nakit akışları ("İNA") analizi yönteminde yaygın olarak, faaliyetlerden sağlanan nakit akışları temel alınmaktadır. Faaliyetlerden sağlanan nakit akışlarına, şirketin satış hasılatından satılan malların maliyeti ile yönetim ve satış giderleri düşülerek ulaşılabilmektedir. Burada ele alınan nakit akışı, firmanın sermaye sağlayıcılarının tamamını (hem borç verenleri hem de ortakları) ilgilendiren nakit akışı olduğundan, iskonto (indirgeme) oranı olarak da firmanın ağırlıklı ortalama sermaye maliyetinin kullanılması gerekmektedir.

Faaliyetlerden sağlanan nakit akışları firmanın bir bütün olarak değerini ifade edeceğinden, bu değerden firmanın tüm borçlarının değeri düşülerek firmanın ortaklarına ait olan özsermayenin (veya onu temsil eden hisse senetlerinin) değerine ulaşmak mümkündür. Bu yöntem, işleyiş mekanizmasından da anlaşılacağı gibi, sermaye yapıları birbirinden farklı firmaların değer karşılaştırmasında çok kullanışlı bir model olarak ortaya çıkmaktadır.

Değerleme çalışmamızda, değerlendirme tarihi itibarıyla şirket gayrifaal olduğundan ve mevcut arazi ve arsaları ile ilgili henüz gelir ve nakit akışı yaratacak proje üretmediğinden İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi Yöntemi uygulanamamıştır.

**SONUÇ**

Çalışmalarımız sonucunda ulaşılan ve 30.09.2014 tarihi itibarıyla hesaplanan şirket değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Değerleme Yöntemi	Hesaplanan Şirket Değeri
Gelir Yaklaşımı (İNA Değeri)	Anlamalı Değildir.
Pazar Yaklaşımı (Emsal Değeri)	31.500.794 TL
Düzeltilmiş Özvarlık Değeri	56.496.600 TL

Değerleme çalışmalarında en verimli ve en iyi kullanım esası temel alındığından, nihai değer belirlenmesinde yaygın uygulama, kullanılan değerlendirme yöntemleri arasında, değerlemeye konu şirketin faaliyet yapısına en uygun olan yöntemin seçilmesi veya elde edilen sonuçların, güvenilirlik düzeyi dikkate alınarak ağırlıklandırılması yönündedir.

Görüşümüze göre, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin pazar değerini adil ve gerçekçi biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz rakam, Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile hesaplanmış olup, bu tutar yaklaşık **56.496.600 TL** 'dir.



**Dr. Hakkı DEDE**  
**Sorumlu Ortak Baş Denetçi**

**EKLER**

Karşılaştırılabilir Firma Listesi  
Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ülke	Sektör	Şirket Adı	Şirket Kodu	Pazar Değeri	Defter Değeri	PD/DD	Toplam Aktif PD/Toplam Aktif
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	AGYO	105.840.000	247.736.105	0,4	250.019.633 0,4
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	AKFGY	1.329.870.000	931.255.568	1,4	1.531.090.070 0,9
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	AKMGY	594.360.800	196.290.733	3,0	200.444.061 3,0
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	AKSGY	466.000.000	759.643.987	0,6	1.275.030.979 0,4
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	ALGYO	194.376.991	403.916.650	0,5	406.787.374 0,5
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	ATAGY	44.887.500	25.982.160	1,7	31.385.795 1,4
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	AVGYO	55.440.000	90.249.634	0,6	99.781.678 0,6
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	DGGYO	890.655.968	630.351.406	1,4	728.859.531 1,2
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	DZGYO	114.500.000	172.914.162	0,7	174.086.678 0,7
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	EKGYO	9.044.000.000	8.532.008.000	1,1	14.810.441.000 0,6
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	HLGYO	774.669.000	797.936.807	1,0	951.256.886 0,8
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	IDGYO	19.300.000	8.588.073	2,2	8.606.257 2,2
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	ISGYO	870.912.000	1.184.149.858	0,7	1.810.505.540 0,5
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	KLGYO	143.840.000	292.142.016	0,5	588.285.621 0,2
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	KRGYO	67.980.000	49.161.275	1,4	105.643.615 0,6
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	MRGYO*	38.500.000	116.982.494	0,3	259.449.186 0,1
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	NUGYO	149.600.000	48.890.035	3,1	1.042.762.112 0,1
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	OZGYO	111.000.000	131.201.051	0,8	224.310.348 0,5
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	OZKGY	458.440.000	708.251.109	0,6	1.511.501.328 0,3
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	PAGYO	330.600.000	657.249.309	0,5	661.500.271 0,5
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	PEGYO	33.858.000	150.030.482	0,2	218.474.750 0,2
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	RYGYO	144.000.000	361.277.539	0,4	646.419.688 0,2
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	SAFGY	806.807.519	1.021.629.323	0,8	1.728.978.875 0,5
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	SNGYO	504.000.000	1.099.674.467	0,5	2.198.481.178 0,2
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	SRVGY	102.440.000	192.066.370	0,5	353.517.663 0,3
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TRGYO	1.535.000.000	3.113.763.000	0,5	6.635.567.000 0,2
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	TSGYO	109.500.000	210.341.648	0,5	366.859.614 0,3
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	VKGYO	575.395.017	544.907.794	1,1	546.481.882 1,1
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	YGGYO	811.776.000	1.466.794.719	0,6	1.475.272.924 0,6
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	YGYO	86.992.811	239.226.184	0,4	1.078.070.410 0,1
Türkiye	Gayrimenkul Yatırım Ort.	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	YKGYO	62.800.000	25.193.068	2,5	130.079.436 0,5
						<b>0,78</b>	<b>0,46</b>

\*30.06.2014 tarihli

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



## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor Refans No : AD-YKG10003

Rapor Tarihi : 24.12.2014

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, 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 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 23.09.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmış olan 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10003 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 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10003 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 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.

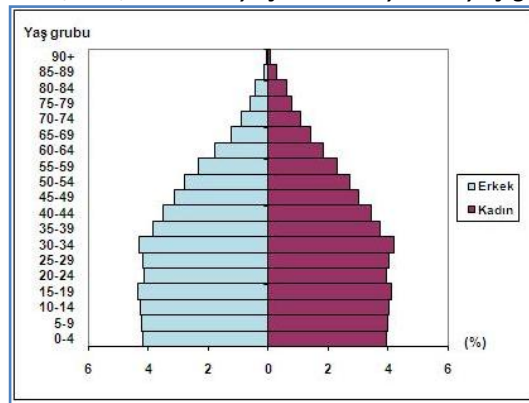
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

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;

BEKLENEKONUT 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%
	<b>İstanbul Asya Yakası</b>	<b>138.8</b>	<b>151.3</b>	<b>9.01%</b>
	<b>İstanbul Avrupa Yakası</b>	<b>131.7</b>	<b>145.9</b>	<b>10.78%</b>
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%
	<b>İstanbul</b>	<b>120.2</b>	<b>140.8</b>	<b>17.06%</b>
	İzmir	122.2	135.0	10.51%
	Kocaeli	119.7	125.8	5.08%

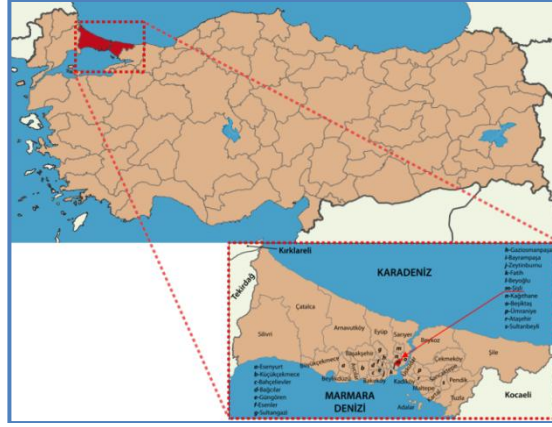
\* Kaynak: REIDIN

### 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, - 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-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 İlçe 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	<b>248.056</b>	<b>124.610</b>	<b>123.446</b>	<b>248.056</b>	<b>124.610</b>	<b>123.446</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>14.160.467</b>	<b>7.115.721</b>	<b>7.044.746</b>	<b>14.160.467</b>	<b>7.115.721</b>	<b>7.044.746</b>

### 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 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 taleplerinde 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 kadastraya işleme tarihlerinin de birbirlerinden farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Riva Çayağzı köyündeki 1669 ve 2994 no.lu parsellerin kadastraya işleme tarihi 1969, Göllü köyü 1 ve 2 no.lu parsellerin kadastraya 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 kadastraya yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastraya 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.Kadastrada 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 gayrimenkullerin 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 255.815,44m<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; 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

<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.

## 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

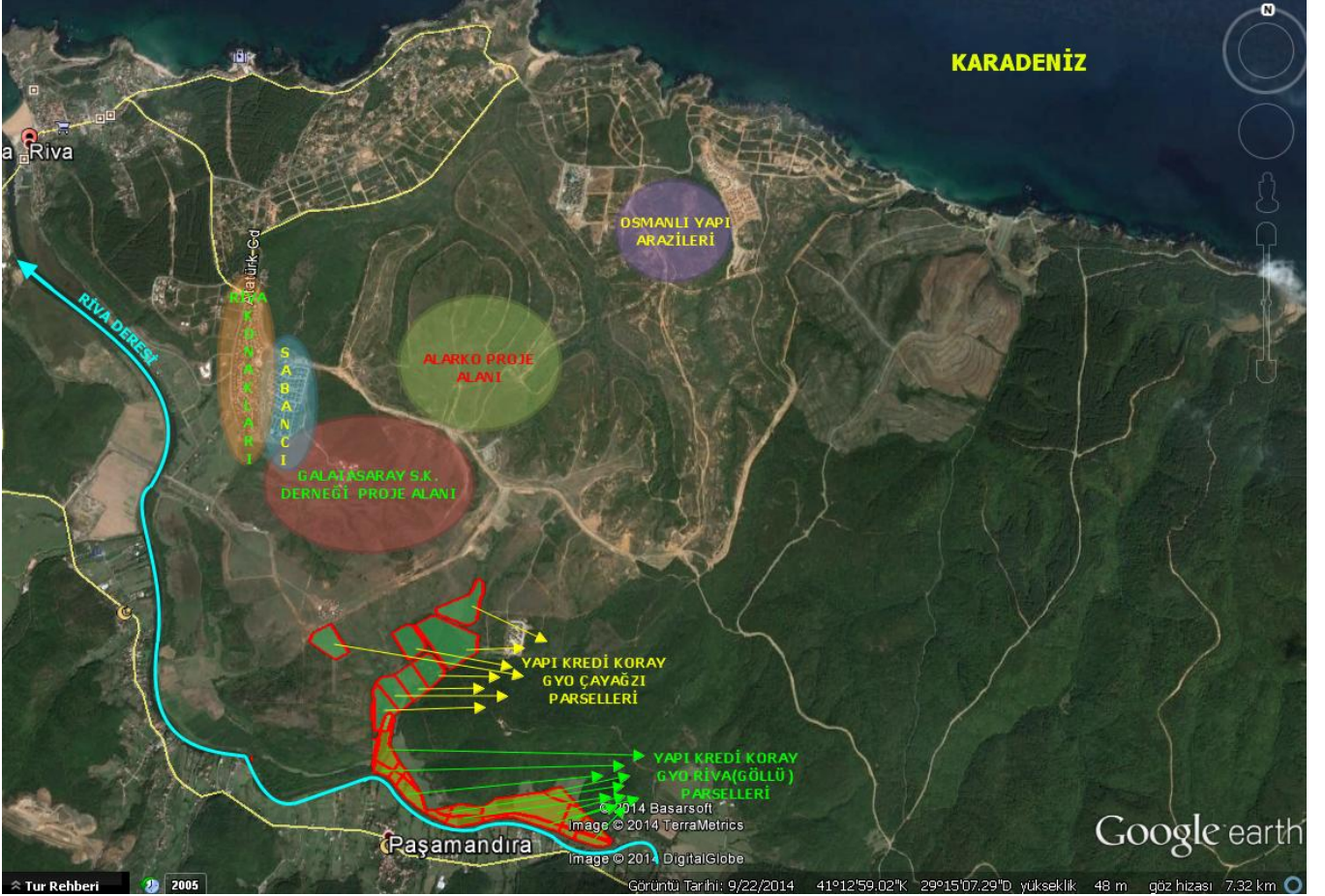
Taşınmazların bulunduğu bölge yatırımcılar tarafından tercih edilen bir bölge haline gelmiş olup kırsal ve ikincil konut yerleşiminin yerini nitelikli konut projeleri almaya başlamıştır. Taşınmazların güneyinden geçmesi planlanan 3. Boğaz köprüsü bağlantı yolları bölgenin gelişme potansiyelini artırıcı 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 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 38.846,18m<sup>2</sup> 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 parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırları da belirsizdir.

2989 parsel, tapu kayıtlarına göre 71.900,26m<sup>2</sup> 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 parselde ulaşım sağlanamamış en yakın bölgeden tespitler yapılmıştır. Parselin etrafı çevrili değil, sınırları da belirsizdir.

2991 parsel, tapu kayıtlarına göre 21.520,00m<sup>2</sup> 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 22.020,00m<sup>2</sup> 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 24.524,00m<sup>2</sup> 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 28.728,00m<sup>2</sup> 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 26.745,00m<sup>2</sup> 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 21.982,00m<sup>2</sup> 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 üzerlerinde herhangi bir yapı olmaması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onanmamış ve yapılaşma şartlarının netlik kazanmamış olması dolayısıyla maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamış, yapılan piyasa araştırmasında bölgede son dönemde gerçekleşen satışların olması sebebiyle taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın henüz onanmamış ve yapılaşma şartları netlik kazanmamış olması sebebiyle taşınmazlar için proje geliştirme yaklaşımı uygulanmamıştır.

## 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: 3.600m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.300.000.-TL / 361.-TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>			<b>Emsal Mülk</b>
Konumu	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	Kötü	▼	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	Orta	◆
<b>Eksper Kanaati:</b> Taşınmaza yakın konumda, 3.600m <sup>2</sup> Alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.				
<b>Emsal 2</b>				
<b>Alan: 1.345m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 500.000.-TL / 371.-TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>			<b>Emsal Mülk</b>
Konumu	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	Kötü	▼	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	Orta	◆
<b>Eksper Kanaati:</b> Taşınmaza yakın konumda, 1.345m <sup>2</sup> Alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.				
<b>Emsal 3</b>				
<b>Alan: 23.620m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 7.440.300\$ ( 17.782.317.-TL) / 752,85.-TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>			<b>Emsal Mülk</b>
Konumu	Orta	◆	iyi	▲
Altyapı	Kötü	▼	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	İyi	▲
<b>Eksper Kanaati:</b> Taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında ticaret alanında kaldığı belirtilen parsel, taşınmaza oranla daha merkezi konumda yer almaktadır.				
<b>Emsal 4</b>				
<b>Alan: 30.405m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 8.361.375\$ ( 19.828.164,67.-TL) / 652,13.-TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>			<b>Emsal Mülk</b>
Konumu	Orta	◆	iyi	▲
Altyapı	Kötü	▼	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	İyi	▲
<b>Eksper Kanaati:</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 5</b>				
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 <sup>2</sup> imar planı olmayan parsellerin 175-300TL/m <sup>2</sup> aralığında pazarlandığı bilgisine ulaşılmıştır.				
<b>Emsal 6</b>				
Beykoz Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre taşınmazların konumlu olduğu bölgede 2014 arsa rayiç değerlerinin 90,00TL/m <sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.				
<b>Emsal 7</b>				
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 Uygulamaya 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 kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının henüz onanmamış, yapılaşma şartları netlik kazanmamış olması sebebiyle taşınmazlar için proje geliştirme yaklaşımı uygulanmamıştır.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

Parsel No	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer(TL/m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitinde gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## 7.8 Yasal Gereklilerin 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 serhi 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 itibariyle 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 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

\*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 23.12.2014 tarihli TCMB döviz satış kuru olan 1 USD=2.3206-TL alınmıştır.

Canan TOPSAKAL  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400695



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

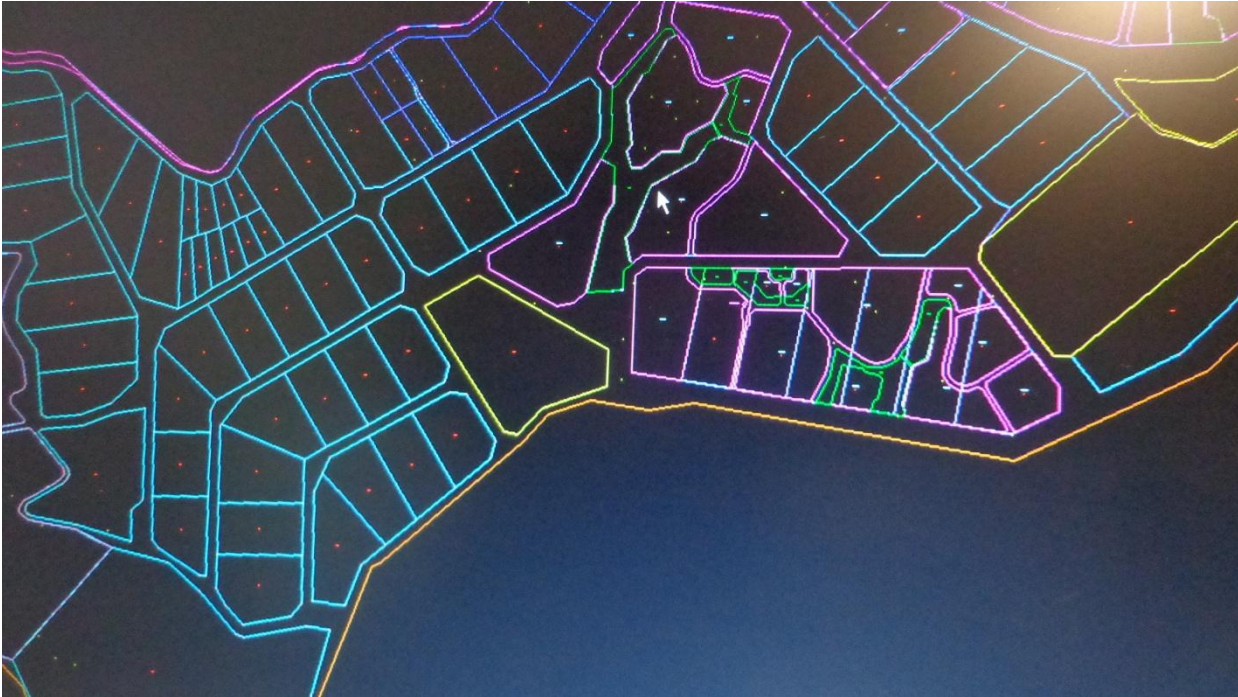


## BÖLÜM 9

### 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)					
İşin Türü	: Ana Tasınmaz	Ada Parsel	: 10A1		
Lotus No	: 2107724	Yatırım	: 31.846,18 m2		
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: AKSA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI(A) MAH.				
Mevki	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ				
Çift / Sayfa No	: 35 / 3429				
Kayıtlı Durum	: Aktif				
<b>TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>					
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.	
Boyan	1708/1978 TARİHİ 1700 YEV. NOLU MÜŞTEREK MİTHAL ŞERHİ VAKİDİR		1708/1978 - 1700		
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>					
Sistem No	Malik	Ehriği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebhi - Tarih - Yev. Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
225568740	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		31.846,18	Satq - 30/11/2012 - 7001-





TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif 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					
Çi / 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 MİHALİDİR. 26/03/1974 Y. 388		26/03/1974 - 388			
Beyan	BU ÖZEL ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 3373 SAYILI YASA İLE DİĞERİK Sİ. MAD. HOKMİ GEREĞİNCE PARÇALANIP SATILAMAZ MİRASÇILAR ARASINDA İBRAZİN TAKRİM İLERİLEMEZ VE ÖZÜNDE AYNI MADDE HOKMİ 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	Metrekare	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 (Aktif 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					
Çi / 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 MİHALİDİR. 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.
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 (Aktif 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					
Çi / 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 MİHALİDİR. 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.
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 (Aktif 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					
Çi / 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 MİHALİDİR. 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.
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 (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -2994			
Zemin No	: 2209778	Yatılıçın	: 28.278,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: CAYAGZIRVAI Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇB / Sayfa No	: 30 / 2994					
Kayıt Durum	: Akit					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yes		
Beyan	MÜLKİYET İNTİBALININ 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 mükterendir; gölü 1 parsel Çaydağ (sıra 2994 parselde mükterendir; Çaydağ (sıra 1669 parsel gölü 1 ve 2 no.lu parselde mükterendir; gölü 1 ve 2 no.lu parsel Çaydağ (sıra 1669 parselde mükterendir. ) Tarih - Sayf.	BEYKOZ KADASTRO MDDÖRÜLÖÜ	04/08/2008 - 6242			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkis Sebebi - Tarih - Yes.
118726358	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		28.278,00	Satış - 13/10/2010 - 5384	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -5017			
Zemin No	: 22097466	Yatılıçın	: 26.745,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: CAYAGZIRVAI Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇB / Sayfa No	: 30 / 3057					
Kayıt Durum	: Akit					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yes		
Beyan	MÜLKİYET İNTİBALININ 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.	Terkis Sebebi - Tarih - Yes.
97681751	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		26.745,00	Satış - 07/03/2000 - 397	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -5028			
Zemin No	: 22097497	Yatılıçın	: 21.902,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: CAYAGZIRVAI Mah.					
Mevki	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇB / Sayfa No	: 31 / 3028					
Kayıt Durum	: Akit					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yes		
Beyan	MÜLKİYET İNTİBALININ 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.	Terkis Sebebi - Tarih - Yes.
97681751	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 yapılabilecektir.

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.

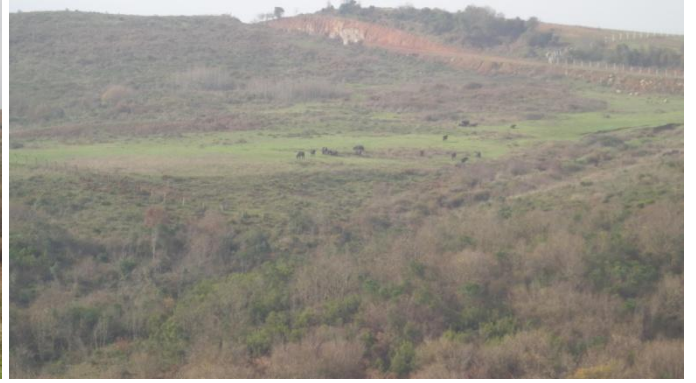
Bahse konu parseller, 22.10.1998 onaylı 1/5000 Ölçekli Riva Beylik Mandıra Mavkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamındadır. Parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı mevzii uygulama imar planı teklifi Beykoz Belediye Meclisinin 15.11.2010 tarih ve 2010/122 sayılı kararı, İstanbul Büyükşehir 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



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



## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor Refans No : AD-YKG10004

Rapor Tarihi : 24.12.2014

Göllü (Riva) Köyü 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme 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.....	13
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 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, 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.....	19
6.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem ve Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	19
6.1.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	19
6.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	19
6.1.4.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
6.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	19
6.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	20
6.4.	Değerlemede Esas Alınan Benzer satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	20
7.	GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	21
7.1.	Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	21
7.2.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	21
7.3.	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	21
7.4.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	21
7.5.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde ,Emsal Pay Oranları.....	21
7.6.	Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	21
7.7.	Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri.....	22
7.8.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
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.....	22
8.	SONUÇ.....	23
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	23
8.2.	Nihai Değer Takdiri.....	23
9.	EKLER.....	24

## 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-YKG10004 sayılı rapordur.

#### 1.2 Rapor Türü Ve Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü (Riva) Köyü 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 no'lu parsellerin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10004 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 03.11.2014 tarihinde çalışmalarına 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.

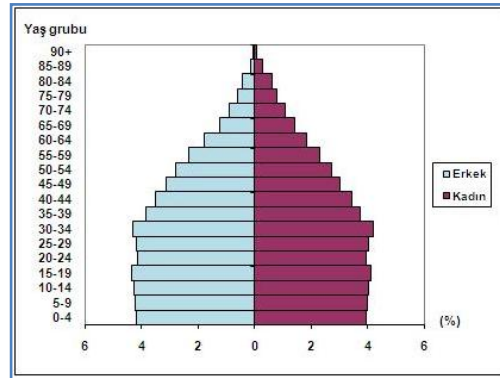
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

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 yarıyıldaki 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%
	<b>İstanbul Asya Yakası</b>	<b>138.8</b>	<b>151.3</b>	<b>9.01%</b>
	<b>İstanbul Avrupa Yakası</b>	<b>131.7</b>	<b>145.9</b>	<b>10.78%</b>
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%
	<b>İstanbul</b>	<b>120.2</b>	<b>140.8</b>	<b>17.06%</b>
	İzmir	122.2	135.0	10.51%
	Kocaeli	119.7	125.8	5.08%

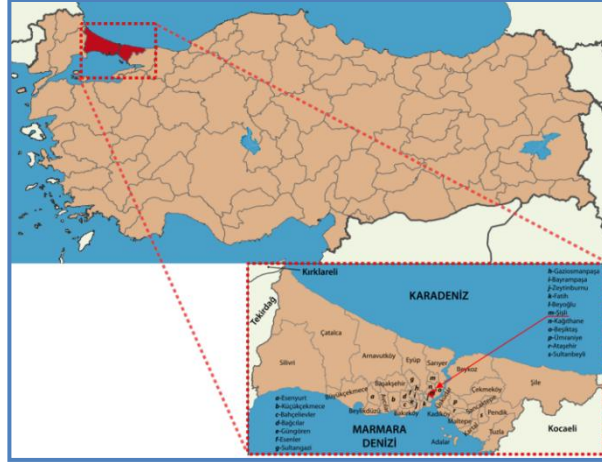
\* Kaynak: REIDIN

### 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, 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 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 İlçe 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	<b>248.056</b>	<b>124.610</b>	<b>123.446</b>	<b>248.056</b>	<b>124.610</b>	<b>123.446</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>14.160.467</b>	<b>7.115.721</b>	<b>7.044.746</b>	<b>14.160.467</b>	<b>7.115.721</b>	<b>7.044.746</b>



### 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 İlçenin 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	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		1	29.660,00	5384	1	1	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		2	5.832,00	5384	1	2	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		3	3.443,63	5361	1	3	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		4	3.604,00	5361	1	4	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		5	1.600,00	5361	1	5	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		6	20.025,00	5361	1	6	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		7	3.162,00	5361	1	7	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		8	11.736,00	5361	1	8	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		9	12.000,00	5361	1	9	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		10	65.400,00	5361	1	10	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		11	16.500,00	5361	1	11	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		12	10.800,00	5361	1	12	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		14	12.632,00	5361	1	14	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		15	4.171,00	5361	1	15	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		16	13.258,00	5361	1	16	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		17	10.000,00	5361	1	17	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL YATIRIM 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 14.30 itibarı ile yapılan incelemede, taşınmaz ile ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

##### 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 no'lu parseller

###### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

###### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

###### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

##### 1, 2 no'lu parseller

###### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

###### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

###### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

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

*Beyanlar hanesinde belirtilen mükerrerlik (sınır ölçüm hatası) ilgili parsellerin farklı köylerde ve bu köylerin sınırlarında olmasıyla birlikte kadastraya işleme tarihlerinin de birbirlerinden farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Riva Çayağzı köyündeki 1669 ve 2994 no.lu parsellerin kadastraya işleme tarihi 1969, Göllü köyü 1 ve 2 no.lu parsellerin kadastraya 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 kadastraya yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastraya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî 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 parsel 459m2,  
1669 parsel 1 nolu parsel 1948m2,  
2994 parsel 1 nolu parsel 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 14.30 itibarı ile yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar 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 gayrimenkullerin 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 taşınmazların bulunduğu mahallerde 1/5000 ölçekli nazım imar planları bulunmakta olup meri uygulama imar planı bulunmadığından uygulama yapılamamakta olduğu, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onandıktan sonra uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır.*

*İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada taşınmazların, 29.06.2011 tarihinde onanan, 1/5000 Ölçekli Bozhane, Göllü, Kılıçlı, İshaklı Köyleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda kalmakta olduğu bilgisi alınmış ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre uygulama yapılamadığından plan notları verilmemiştir.*

*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 14.30 itibarı ile yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde devri kısıtlayıcı ve değeri olumsuz yönde etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.*

*Değerleme Konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "tarla" 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, değerlendirme konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "tarla" olarak alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.*

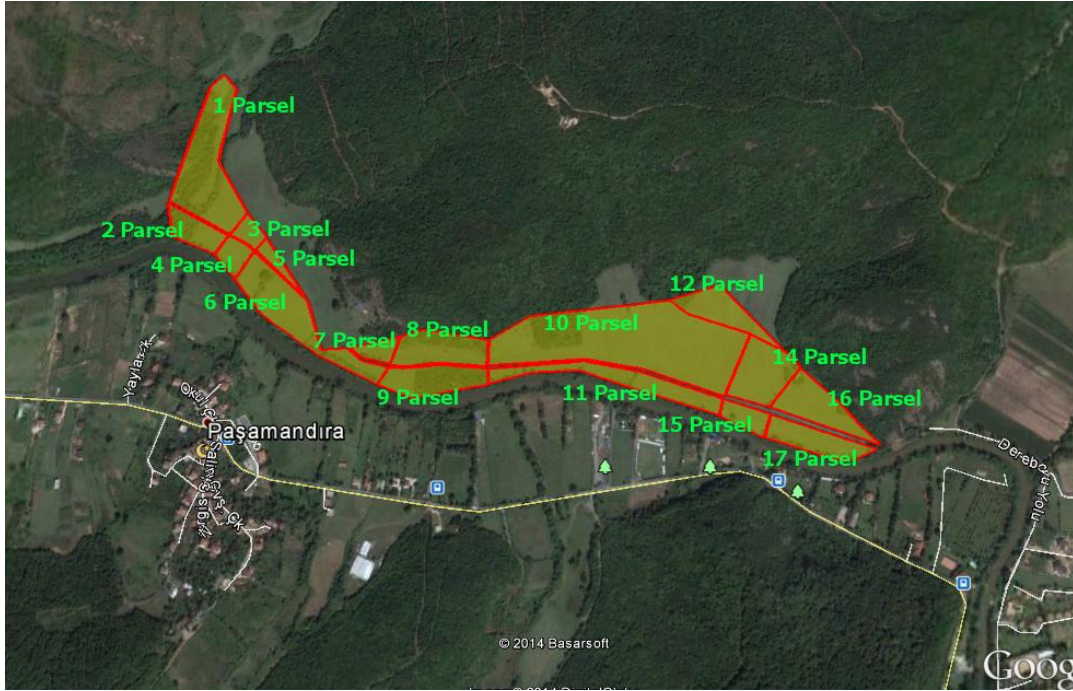
## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

Taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Göllü (Riva) Köyü, 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 no'lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasının Karadenize açılan bölümünde yer almaktadır. 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 16 adet parsel ve 223.823,63m<sup>2</sup> (mükerrerlik düşüldükten sonra kalan toplam alan, 216.840,63m<sup>2</sup>'dir) 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, köprüye ulaşıldığında, Riva Deresi boyunca yaklaşık 5km güneydoğu yönünde yer almaktadır. Taşınmazlar birbirine bitişik durumda ve Riva Deresi boyunca konumlanmışlardır.

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 çevresine; Riva Deresi boyunca, özel piknik alanları, rekreasyon alanları, seyrek konut yerleşimleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmazın coğrafi koordinatları; yerinde GPS atılmak suretiyle tarafımızca

1 nolu parsel 41.189439° N -29.249091° E

2 nolu parsel 41.188039° N -29.248901° E

3 nolu parsel 41.188020° N -29.250282° E

4 nolu parsel 41.187618° N -29.250838° E

5 nolu parsel 41.189207° N -29.246481° E

6 nolu parsel 41.186495° N -29.251572° E

7 nolu parsel 41.185985° N -29.253712° E

8 nolu parsel 41.188153° N -29.254412° E

9 nolu parsel 41.188153° N -29.254412° E

10 nolu parsel 41.186382° N -29.260003° E

11 nolu parsel 41.185641° N -29.259802° E

12 nolu parsel 41.186971° N -29.262476° E

14 nolu parsel 41.185877° N -29.263402° E

15 nolu parsel 41.185056° N -29.262994° E

16 nolu parsel 41.185342° N -29.264794° E

17 nolu parsel 41.184738° N -29.264682° E

olarak tespit edilmiştir

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Göllü Köyü, 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 no'lu parsellerdir. Parsellerin tamamı tarla niteliklidir.

Parsellerden, 1, 3, 5, 7, 8, 10, 14, 16 parseller cepheli oldukları kadastral yolun ve Riva Deresi'nin kuzeyinde birbirlerine bitişik durumda, 2, 4, 6, 9, 11, 15, 17 no'lu parseller cepheli oldukları kadastral yolun güneyinde Riva Deresi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Parseller konum itibariyle Riva Deresi'ne cephelidir. Parsele ulaşım sağlanan kadastral yolun tam olarak açık olmaması sebebiyle parsellere ulaşım mümkün olmamaktadır. Değerleme konusu 16 adet parselin toplam yüzölçümü, 223.823,63m<sup>2</sup>'dir. (mükerrerlik düşüldükten sonra kalan toplam alan, 216.840,63m<sup>2</sup>'dir)

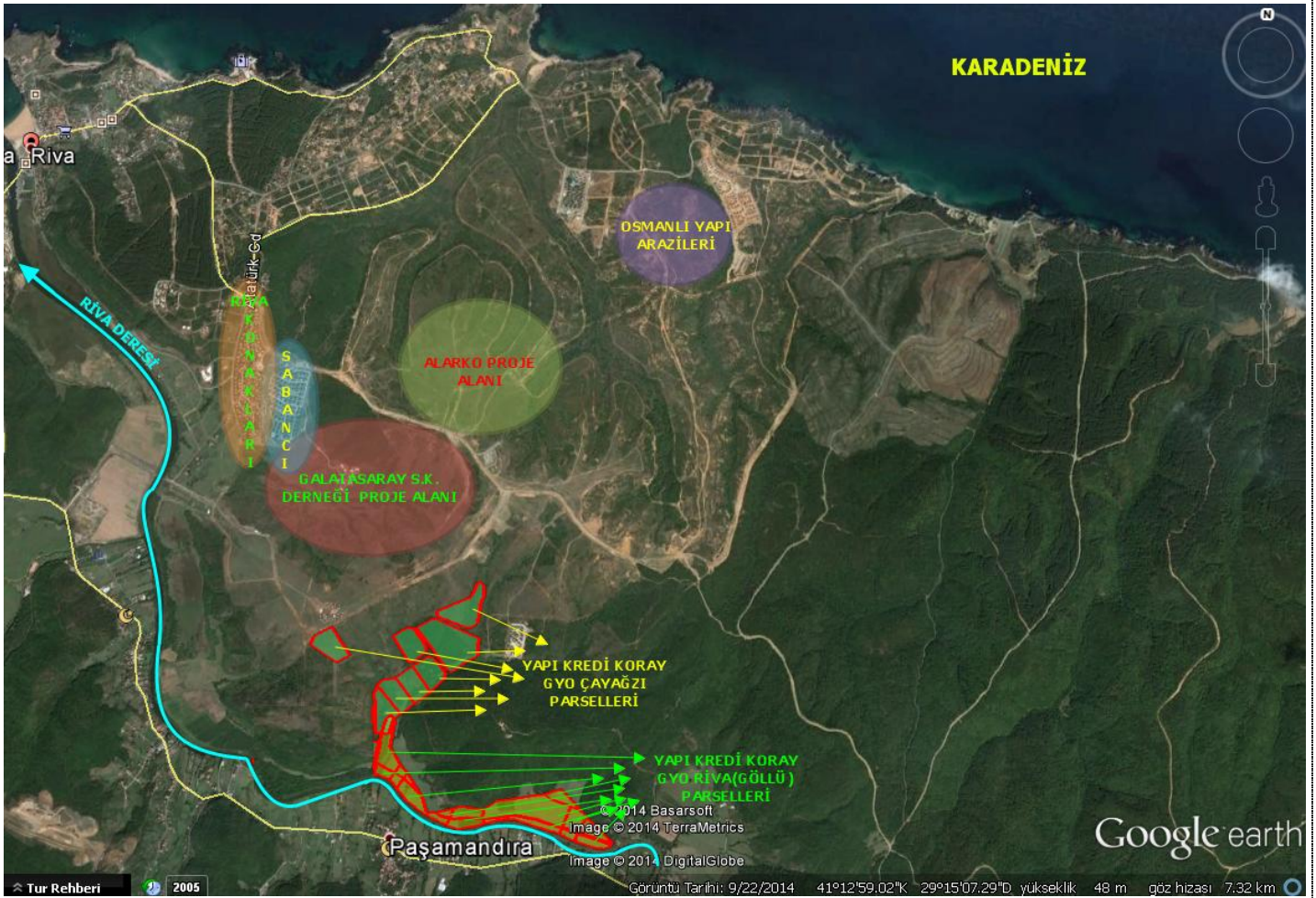
İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		1	29.660,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		2	5.832,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		3	3.443,63
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		4	3.604,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		5	1.600,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		6	20.025,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		7	3.162,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		8	11.736,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		9	12.000,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		10	65.400,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		11	16.500,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		12	10.800,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		14	12.632,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		15	4.171,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		16	13.258,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		17	10.000,00

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 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, Göllü Köyünde yer almakta olup düz bir topoğrafik yapı üzerinde yer almaktadır. Parsellerin çevresinde Riva Konakları, Antriva, KidsTown gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Bölgenin kuzeyinde devlet ormanı güneyinde ise Riva Deresi bulunmaktadır.

Parsellerden, 1, 3, 5, 7, 8, 10, 14, 16 parseller cepheli oldukları kadastral yolun ve Riva Deresi'nin kuzeyinde birbirlerine bitişik durumda, 2, 4, 6, 9, 11, 15, 17 no'lu parseller cepheli oldukları kadastral yolun güneyinde Riva Deresi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Parseller konum itibarıyla Riva Deresi'ne cephelidir. Parsele ulaşım sağlanan kadastral yolun tam olarak açık olmaması sebebiyle parsellere ulaşım mümkün olmamaktadır. Değerleme konusu 16 adet parselin toplam yüzölçümü, 223.823,63m<sup>2</sup>'dir. (mükerrerlik düşüldükten sonra kalan toplam alan, 216.840,63m<sup>2</sup>'dir)



## 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 bilmeseydi 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 işlemlerle değer takdir eder. 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 değerlendirilen 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 üzerlerinde herhangi bir yapı olmaması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onanmamış ve yapılaşma şartlarının netlik kazanmamış olması dolayısıyla maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamış, yapılan piyasa araştırmasında bölgede son dönemde gerçekleşen satışların olması sebebiyle taşınmazların değerlendirilmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.*

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

Değerleme konusu taşınmaz; "tarla" vasıflı olup, boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

### 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 çıkmış ve benzer imar durumu ve yakın çevresindeki emsal veriler baz alınmıştır.

#### EMSAL SATIŞ VERİLERİ:

<b>Emsal 1</b>				
<b>Alan: 8.000m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 2.250.000.-TL / 281.-TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	Kötü	▼	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	Orta	◆
<b>Eksper Kanaati:</b> Taşınmaza yakın konumda, 8.000m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.				
<b>Emsal 2</b>				
<b>Alan: 2.345m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 500.000.-TL / 213.-TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	Kötü	▼	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	Orta	◆
İrtibat				
<b>Eksper Kanaati:</b> Taşınmaza yakın konumda, 2.345m <sup>2</sup> alana sahip tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.				
<b>Emsal 3</b>				
<b>Alan: 230.000m<sup>2</sup> - Satış Fiyatı/Birim Değer: 25.000.000.-TL / 109.-TL/m<sup>2</sup></b>				
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>		<b>Emsal Mülk</b>	
Konumu	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	Kötü	▼	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	Kötü	▼	Orta	◆
<b>Eksper Kanaati:</b> Taşınmazlara yakın konumda yer alan tarla nitelikli taşınmazın satış fiyatıdır.				
<b>Emsal 4</b>				
Bölgedeki emlak firmalarıyla yapılan görüşmede, 3. Köprü inşaatının başlaması ile birlikte fiyatların yükseldiği ancak alım-satım işlemlerinin düşük olduğu parsellerin yakın çevresinde imar planı olmayan parsellerin 120-200TL/m <sup>2</sup> aralığında pazarlandığı bilgisine ulaşılmıştır.				
<b>Emsal 5</b>				
Beykoz Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre taşınmazların konumlu olduğu bölgede 2014 arsa rayiç değerlerinin 24,00TL/m <sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.				
<b>Emsal 6</b>				
Taşınmazla aynı bölgede yer alan benzer imar koşullarına sahip parsellerin yakın geçmişte 100-150TL aralığında el değiştirdiği bilgisi alınmıştır.				

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu 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,
- ▲ Riva Deresi'ne cepheli durumda olması,

##### Olumsuz Faktörler

- ✓ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının olmaması,
- ✓ Altyapısının olmaması
- ✓ Çevresindeki imar yollarının açılmaması sebebiyle ulaşımın zor olması,
- ✓ Parsellerin tevhid edilmesi durumunda derinliğinin az olması,
- ✓ Parsellerin belirgin bir geometrik forma sahip olmaması,
- ✓ 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 "tarla" vasıflı olup mevcut imar planına göre proje geliştirmeye yönelik değildir.

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

Taşınmazların tarla nitelikli olmaları dolayısıyla, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanana kadar mevcut kullanımı et etkin ve verimli kullanımını yansıtabacaktır.

#### 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 kullanılmıştır.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

Parsel No	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Değer (TL)
1	23.136,00	115	2.660.640,00
2	5.373,00	115	617.895,00
3	3.443,63	90	309.926,70
4	3.604,00	100	360.400,00
5	1.600,00	80	128.000,00
6	20.025,00	115	2.302.875,00
7	3.162,00	95	300.390,00
8	11.736,00	100	1.173.600,00
9	12.000,00	115	1.380.000,00
10	65.400,00	110	7.194.000,00
11	16.500,00	90	1.485.000,00
12	10.800,00	90	972.000,00
14	12.632,00	115	1.452.680,00
15	4.171,00	115	479.665,00
16	13.258,00	100	1.325.800,00
17	10.000,00	115	1.150.000,00
TOPLAM			23.292.871,70
TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)			23.293.000,00

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.

### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitinde gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller tarla nitelikli olup, 1/5000 ölçekli imar planları mevcuttur. 1/1000 ölçekli imar planları olmadığından 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 14.00 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "tarla" olarak 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 No	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Adil Piyasa Değeri (TL) (KDV Hariç)	Adil Piyasa Değeri (\$) (KDV Hariç)*
1	23.136,00	115	2.660.640,00	1.146.531,07
2	5.373,00	115	617.895,00	266.265,19
3	3.443,63	90	309.926,70	133.554,55
4	3.604,00	100	360.400,00	155.304,66
5	1.600,00	80	128.000,00	55.158,15
6	20.025,00	115	2.302.875,00	992.361,89
7	3.162,00	95	300.390,00	129.444,97
8	11.736,00	100	1.173.600,00	505.731,28
9	12.000,00	115	1.380.000,00	594.673,79
10	65.400,00	110	7.194.000,00	3.100.060,33
11	16.500,00	90	1.485.000,00	639.920,71
12	10.800,00	90	972.000,00	418.857,19
14	12.632,00	115	1.452.680,00	625.993,28
15	4.171,00	115	479.665,00	206.698,70
16	13.258,00	100	1.325.800,00	571.317,76
17	10.000,00	115	1.150.000,00	495.561,49
<b>TOPLAM</b>			<b>23.292.871,70</b>	<b>10.037.435,02</b>
<b>PİYASA DEĞERİ</b>			<b>23.293.000,00</b>	<b>10.037.000,00</b>
<b>KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ</b>			<b>27.485.740,00</b>	<b>11.843.660,00</b>

\*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 23.12.2014 tarihli TCMB döviz satış kuru olan 1 USD=2.3206.-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.  
Kıtıkçıyan, D. 042 051 2859

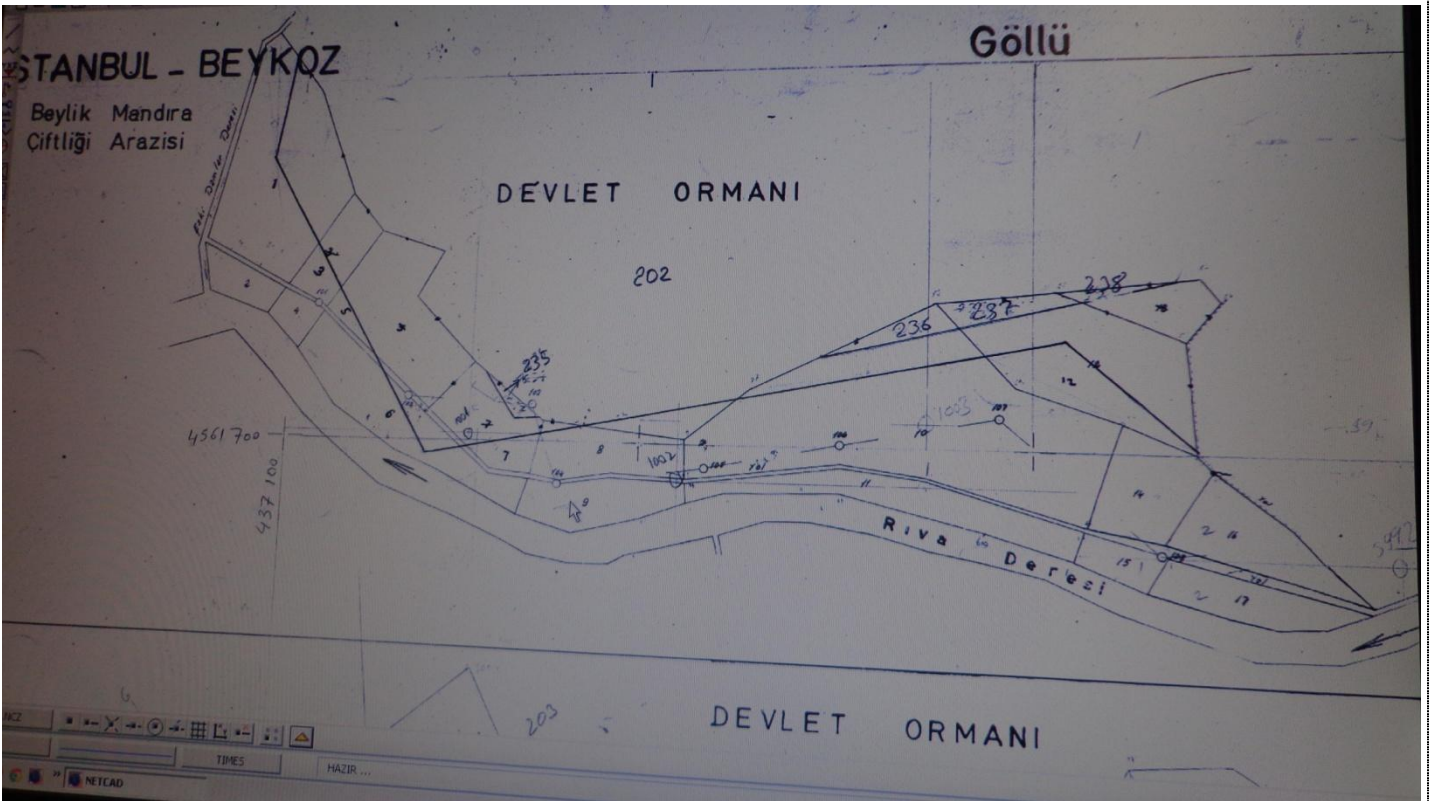
**AKTİF**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Kıtıkçıyan, D. 042 051 2859

## 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 (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Taahhüt	Ada/Parcel	: -/1		
Zemin No	: 2510135	Yatılıçm	: 29.660,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA		
Kararın Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.				
Mevki	: ESKİ DAMLAR				
ÇiR / Sayfa No	: 1 / 1				
Kayıt Durum	: Aktif				
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK					
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beyan	Diger Ökome: İve 2994 parseli gölü 1 parselde mikermendir, gölü 1 parsel Çeyğri (İve 4) 2994 parselde mikermendir, Çeyğri (İve 4) 1669 parsel gölü İve 2 nolu parselde mikermendir gölü İve 2 nolu parsel Çeyğri (İve 4) 1669 parselde mikermendir. / Tarih - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehriirigi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edime Sebabi - Tarih - Yev. Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11872035	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	29.660,00		Satış - 13/10/2010 - 5384

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Taahhüt	Ada/Parcel	: -/2		
Zemin No	: 2510135	Yatılıçm	: 5.832,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA		
Kararın Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.				
Mevki	: ESKİ DAMLAR				
ÇiR / Sayfa No	: 1 / 2				
Kayıt Durum	: Aktif				
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK					
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beyan	Diger Ökome: İve 2994 parseli gölü 1 parselde mikermendir, gölü 1 parsel Çeyğri (İve 4) 2994 parselde mikermendir, Çeyğri (İve 4) 1669 parsel gölü İve 2 nolu parselde mikermendir gölü İve 2 nolu parsel Çeyğri (İve 4) 1669 parselde mikermendir. / Tarih - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	-	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehriirigi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edime Sebabi - Tarih - Yev. Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11872035	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	5.832,00		Satış - 13/10/2010 - 5384

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Taahhüt	Ada/Parcel	: -/3		
Zemin No	: 2510130	Yatılıçm	: 3.443,63 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA		
Kararın Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.				
Mevki	: ESKİ DAMLAR				
ÇiR / Sayfa No	: 1 / 3				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehriirigi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edime Sebabi - Tarih - Yev. Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892124	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	3.443,63		Satış - 12/10/2010 - 5381

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Taahhüt	Ada/Parcel	: -/4		
Zemin No	: 2510181	Yatılıçm	: 3.604,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA		
Kararın Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.				
Mevki	: ESKİ DAMLAR				
ÇiR / Sayfa No	: 1 / 4				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehriirigi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edime Sebabi - Tarih - Yev. Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892317	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	3.604,00		Satış - 12/10/2010 - 5361

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: -5		
Zemin No	: 2510162	Yüzölçüm	: 1.800,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA		
Kararım Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLLE Mah.				
Mevki	: ESKİ DAMLAR				
CH / Sayfa No	: 1 / 6				
Kayıt Durum	: Akit				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.
71192130	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.800,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-
Raporlayanın: 034362 Muhürlem ÜSTÄ Kaydına Uygundur. 03.11.2014					

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: -5		
Zemin No	: 2510163	Yüzölçüm	: 20.025,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA		
Kararım Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLLE Mah.				
Mevki	: ESKİ DAMLAR				
CH / Sayfa No	: 1 / 6				
Kayıt Durum	: Akit				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.
71192131	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		20.025,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-
Raporlayanın: 034362 Muhürlem ÜSTÄ Kaydına Uygundur. 03.11.2014					

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: -9		
Zemin No	: 2510164	Yüzölçüm	: 3.162,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA		
Kararım Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLLE Mah.				
Mevki	: ESKİ DAMLAR				
CH / Sayfa No	: 1 / 7				
Kayıt Durum	: Akit				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.
71192132	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.162,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-
Raporlayanın: 034362 Muhürlem ÜSTÄ Kaydına Uygundur. 03.11.2014					

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: -8		
Zemin No	: 2510165	Yüzölçüm	: 11.736,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA		
Kararım Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLLE Mah.				
Mevki	: SITMAPINARI				
CH / Sayfa No	: 1 / 8				
Kayıt Durum	: Akit				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.
71192133	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.736,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-
Raporlayanın: 034362 Muhürlem ÜSTÄ Kaydına Uygundur. 03.11.2014					

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: -9		
Zemin No	: 2510166	Yüzölçüm	: 12.000,00 m2		
B / İçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA		
Kararım Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Kily Adı	: GÖLLE Mah.				
Mevki	: SITMAPINARI				
CH / Sayfa No	: 1 / 9				
Kayıt Durum	: Akit				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.
71192137	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		12.000,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-
Raporlayanın: 034362 Muhürlem ÜSTÄ Kaydına Uygundur. 03.11.2014					



TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -10			
Zemin No	: 25101367	Yükölçüm	: 45.400,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Çi / Sayfa No	: 1 / 10					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892319	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		65.400,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--
				Raporlayan: 034362 Muharrem USTA Kaydına Uygundur 03.11.2014		

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -11			
Zemin No	: 25101368	Yükölçüm	: 16.500,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Çi / Sayfa No	: 1 / 11					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892341	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		16.500,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--
				Raporlayan: 034362 Muharrem USTA Kaydına Uygundur 03.11.2014		

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -12			
Zemin No	: 25101369	Yükölçüm	: 10.800,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Çi / Sayfa No	: 1 / 12					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892343	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.800,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--
				Raporlayan: 034362 Muharrem USTA Kaydına Uygundur 03.11.2014		

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -13			
Zemin No	: 25101370	Yükölçüm	: 12.632,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Çi / Sayfa No	: 1 / 14					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892347	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		12.632,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--
				Raporlayan: 034362 Muharrem USTA Kaydına Uygundur 03.11.2014		

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -15			
Zemin No	: 25101371	Yükölçüm	: 4.171,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.					
Mevkii	: SITMAPINARI					
Çi / Sayfa No	: 1 / 15					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892349	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.171,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--
				Raporlayan: 034362 Muharrem USTA Kaydına Uygundur 03.11.2014		

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada Parsel	: -16		
Zemin No	: 25101372	Yatırım	: 13.258,00 m2		
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA		
Kararın Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Mah.				
Mevki	: SITMA PINARI				
Çit / Sayfa No	: 1 / 16				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edisime Sebhi - Tarih - Yev.
118392310	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		13.258,00	3,04 - 12/10/2010 - 5161
Raporlayan: 034362 Muharrem USTA Kaydına Uygunluk 03.11.2014					

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada Parsel	: -17		
Zemin No	: 25101373	Yatırım	: 10.000,00 m2		
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Nitelik	: TARLA		
Kararın Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Mah.				
Mevki	: SITMA PINARI				
Çit / Sayfa No	: 1 / 17				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edisime Sebhi - Tarih - Yev.
118392312	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.000,00	Sam - 12/10/2010 - 5161
Raporlayan: tk34362 Muharrem USTA Kaydına Uygunluk 03.11.2014					

**03.11.2014 tarihli Tapu Kayıtları**

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.

Elite 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 Rıva 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

## TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI





Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.11.2008 No : 400908

**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

**Ahmet Ziya TOPSAKAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

T.C.  
ÜSKÜDAR İL NOTERLİĞİ  
Nispetiye Cad. No:10/10 Üsküdar/İST.  
No: 34 Y.Dahilî Tel:0216 420 44 07 48  
Tel:0216 420 44 07 48

**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.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

ASLİNIN AYNIYDIR  
ÜSKÜDAR İL NOTERİ  
A. AZİZ BAĞIR  
2. Derece İhza Yetkisi  
Üsküdar İl. Noterliği

## BAKER TILLY GÜRELİ HAKKINDA

YMM Tasdik Hizmetleri  
Bağımsız Dış Denetim Hizmetleri  
Vergi Danışmanlığı Hizmetleri  
Bilgi Sistemleri Denetim Hizmetleri  
Hukuk Danışmanlığı Hizmetleri  
İK Danışmanlığı Hizmetleri  
Kurumsal Finansman Hizmetleri

BAKER TILLY GÜRELİ, Baker Tilly International ağına bağımsız bir üyesidir. Baker Tilly International, Dünya çapında ilk 8 büyük denetim ve danışmanlık firması arasındadır. 161 ortak firma ile 137 ülkede, 738 ofisle hizmet vermektedir. 2013 yılı global cirosu 3.4 milyar Amerikan Doları'dır. Dünya çapında yaklaşık 27.000 profesyonel çalışanı bulunmaktadır.

Gürelİ Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. 1984 yılında İstanbul'da kurulmuş olup, buradaki merkez ofisi dışında İzmir, Antalya, Bursa, Gaziantep, Trakya, Ankara ve Batı Karadeniz ofisleri ile hizmet vermektedir.

Türkiye'de bankalar ve diğer mali kurumların, sigorta şirketlerinin, enerji piyasasında faaliyet gösteren firmaların ve halka açık anonim şirketlerin denetimleri, yerel mevzuatı düzenleyici kurumlar olan Sermaye Piyasası Kurulu, BDDK, EPDK ve Sigorta Murakebe Kurulu tarafından düzenlenmektedir. Firmamızın sözkonusu kurumlardan alınan denetim yetki belgelerine ek olarak 3568 sayılı YMM kanunu uyarınca vergi denetimi yapma yetkisi de bulunmaktadır.

### Merkez Ofis

Spine Tower Büyükdere  
Cad. Kat: 25 ve 26 PK.34398  
Maslak - İSTANBUL

+90 212 285 01 50  
gym@gureli.com.tr

### Ankara Ofis

ASO Kule Atatürk Bulvarı  
No: 193 PK.06680  
Kavaklıdere - ANKARA

+90 312 466 84 20  
gymankara@gureli.com.tr

### Antalya Ofis

Fener Mah. 1964 Sok.  
No: 36 D: 4 PK.07160  
ANTALYA

+90 242 324 62 00  
gymantalya@gureli.com.tr

### Bursa Ofis

Odonlu Mah. Akademi Cad.  
Zeno İş Mrk. No:31 D Blk. K:7  
BURSA

+90 224 451 27 10  
gymbursa@gureli.com.tr

### İzmir Ofis

1379 Sok. No: 19  
D: 8 PK.35220  
Alsancak - İZMİR

+90 232 463 88 63  
gymizmir@gureli.com.tr

### Trakya Ofis

Atatürk Bulvarı  
No: 44 D: 9-10 PK.59100  
TEKİRDAĞ

+90 282 261 25 30  
gymtrakya@gureli.com.tr

### Batı Karadeniz Ofis

Karaçayır Mah. Hoca Ahmet  
Yesevi Sok. 3K İş Mrk. No:2/2  
BOLU

+90 374 215 63 73  
gymbolu@gureli.com.tr

### Gaziantep Ofis

İncilipınar Mah. Nişantaşı Sk.  
F&H İş Mrk. K:5 No:6  
Şehitkamil - GAZİANTEP

+90 342 215 10 70  
gymgaziantep@gureli.com.tr