



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

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

**YAPI KREDİ KORAY  
GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
BEYKOZ-RİVA**

**2011\_300\_05\_01**

**"RİVA-GÖLLÜ"**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER .....	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	8
3.1.3. TAPU KAYITLARI .....	8
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR .....	9
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE(İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ .....	15
3.4. TAPU İNCELEMELERİ .....	15
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	15
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....	16
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	17
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....	17
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	17
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	20
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	22
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	22
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	22
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	22
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	22
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	22
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	22
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	22

4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	23
4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....	23
4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....	23
4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	24
6.1. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	24
6.2. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	24
6.3. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	25
6.4. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	25
6.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	25
6.6. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	25
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	26
7.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	26
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	26
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	26
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	26
8. SONUÇ .....	27
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	27
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	27

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 26.12.2011
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2011_300_05_01
<b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: <b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b> SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 13.12.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 14.11.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2011_300_05
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: Rapor Tarihi/No: 14.12.2010- 2010_300_06_01 Taşınmazların Toplam Değeri: 14.094.641 TL (KDV Hariç)  Rapor Tarihi/No: 27.01.2010 - 2010_300_001_001 Taşınmazların Toplam Değeri: 14.094.641 TL (KDV Hariç)

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sokak, No:4 Ümraniye/İstanbul
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D-42 Şişli 34360 İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, 1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-12-14 -15-16-17 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları'nın güneyinde, Riva Deresi kenarında bulunmaktadır.

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu' nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Ceneffe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellerin devamında, Riva Deresi kenarında kalmaktadır.

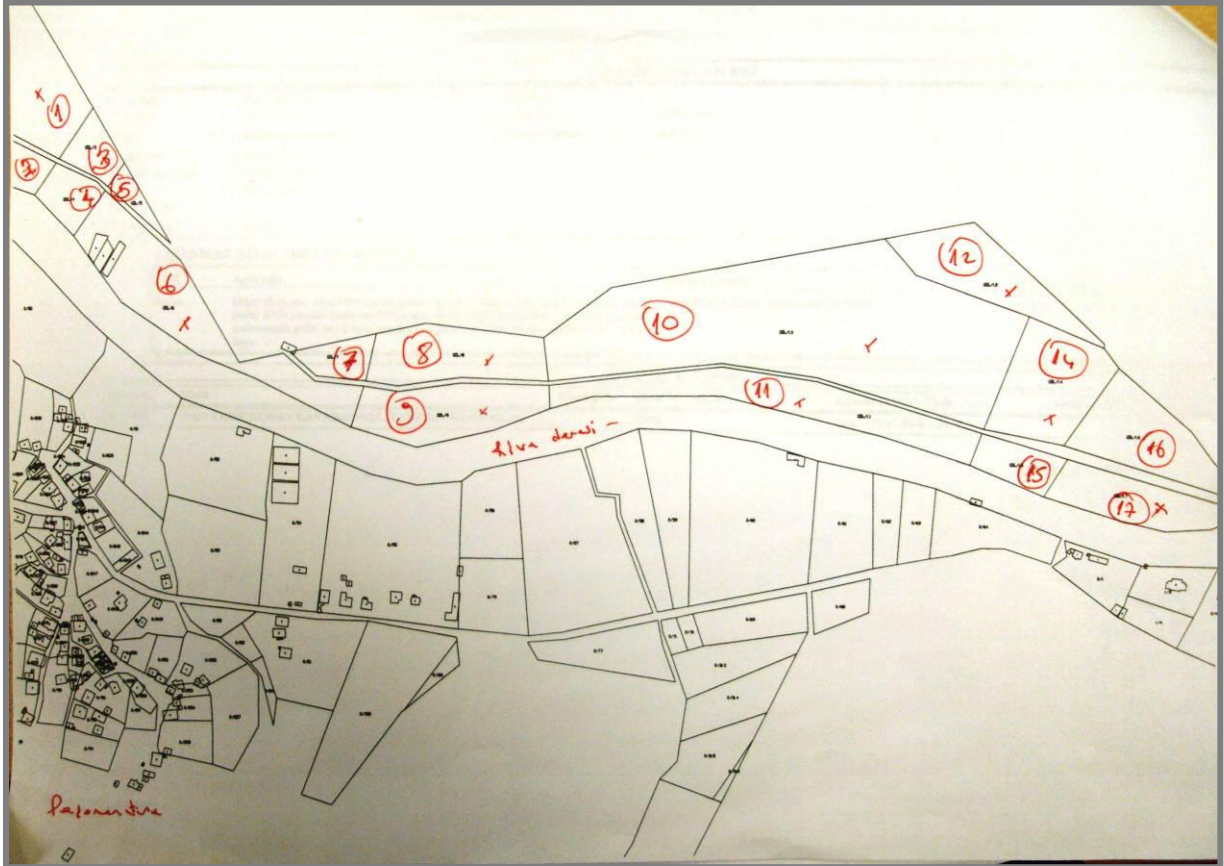
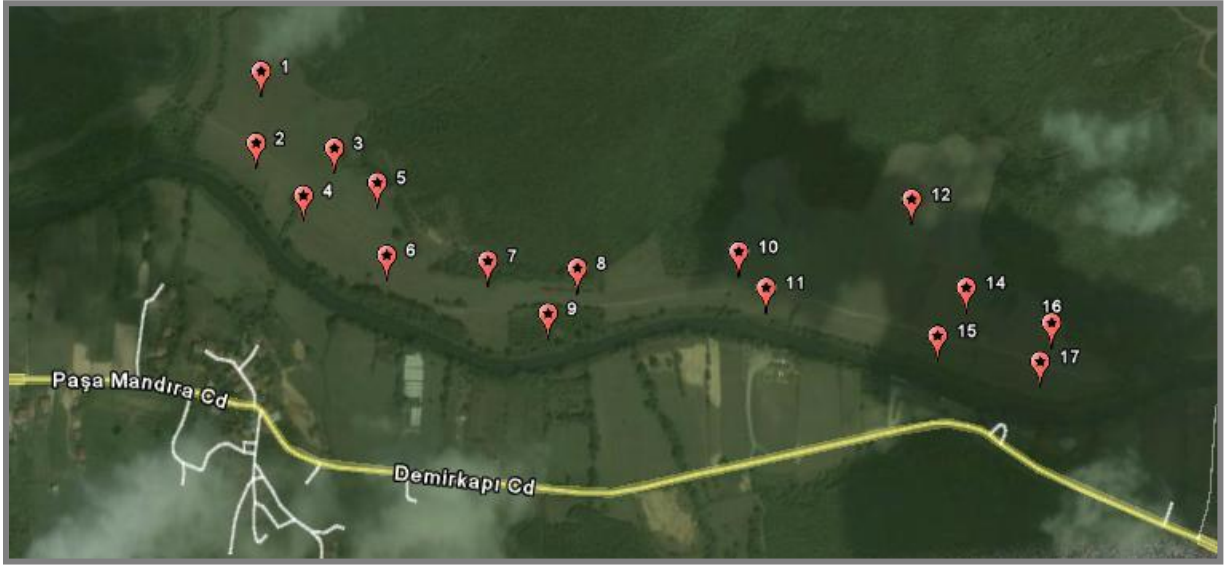
Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Ormanı, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

Coğrafi Koordinatları: Kuzey-41,186994° 29,251108°

Riva deresinin, ulaşım konusunda tarihsel bir işlevi söz konusu olmuştur. Üç yüzyıl kadar öncesinde karayolunun olmaması sebebiyle Riva deresinden takalarla Karadeniz'e çıkılmakta ve İstanbul'a odun, kömür, sebze ve meyve götürülmekteydi.







TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI			
Beykoz	7 km	Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	18,6 km
Ümraniye	15 km	Boğaziçi Köprüsü	24 km
Üsküdar	28km	Sabiha Gökçen Havalimanı	33,5 km

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii'nde konumlu, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site yapılaşmasına müsaittir. Topografyası düz olup jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Riva genelinde, kuzeyden esen rüzgar nedeni ile kışlar sert olabilmektedir, fakat söz konusu taşınmazlar bu açıdan avantajlı bir konumdadır. Bölgede arazinin en yüksek kotu 106 metre civarındadır. Riva' da aşırı eğimler ve yarlar mevcut değildir.

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

GÖLLÜ/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 PARSELLER							
<b>İLİ</b>	:	İSTANBUL					
<b>İLÇESİ</b>	:	BEYKOZ					
<b>KÖYÜ</b>	:	GÖLLÜ					
<b>MEVKİİ</b>	:	ESKİDAMLAR					
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDA					
<b>PAFTA NO</b>	:	1					
<b>ADA NO</b>	:	-					
<b>MALİK</b>	:	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: TAM)					
SIRA NO	PAFTA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİĞİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO
1	1	1	29.660,00	TARLA	2428	1	1
2	1	2	5.832,00	TARLA	2428	1	2
3	1	3	3.443,63	TARLA	2428	1	3
4	1	4	3.604,00	TARLA	2428	1	4
5	1	5	1.600,00	TARLA	2428	1	5
6	1	6	20.025,00	TARLA	2428	1	6
7	1	7	3.162,00	TARLA	2428	1	7
8	1	8	11.736,00	TARLA	2428	1	8
9	1	9	12.000,00	TARLA	2428	1	9
10	1	10	65.400,00	TARLA	2428	1	10
11	1	11	16.500,00	TARLA	2428	1	11
12	1	12	10.800,00	TARLA	2428	1	12
13	1	14	12.632,00	TARLA	2428	1	14
14	1	15	4.171,00	TARLA	2428	1	15
15	1	16	13.258,00	TARLA	2428	1	16
16	1	17	10.000,00	TARLA	2428	1	17





**YAZILI İMAR DURUMU BELGESİ**



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



Sayı :M.34.3.BEY.0.13-310.05 - 3165-2453-10873  
Konu:

06/11/2011

**SN: GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM  
TİCARET A.Ş.'NE**  
Elit Residence 19 Mayıs Cad.  
İsmet Öztürk Sk. No:17 K:17 D:42  
34360 Şişli/İSTANBUL

İLGİ: 22.11.2011 tarih ve 3122 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, maliki bulunduğunuz Beykoz İlçesi Göllü Köyü Eski Damlar-Sıtmapınarı Mevkii 1 pafta, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17 parsel sayılı taşınmazların güncel ve son üç yıl içerisinde uğramış olduğu değişiklikler ile imar durumu bilgisini istemektesiniz.

Yapılan incelemede, 1,2 ,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16 ve 17 parsellerin tamamının 29.06.2011 Onaylı Beykoz Bozhane, Göllü, İshaklı, Kılıçlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlandığı, nazım plan notlarında bu alanlar için;

**"2.7.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR**

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

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

**2.7.1.3.** Tarımsal niteliği korunacak alanlarda ilgili mevzuata göre yapılabilecek tarımsal amaçlı yapı; toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesislerini, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesislerini, zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandırayı, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depoları, un değirmenini, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyelerini, ekolojik tarımsal işlevlerde kullanılan depolama alanlarının karşılandığı yapıları içerir." Hükümlerinin bulunduğu anlaşılmış olup, bu alanlarda 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Bilginize rica ederim.

**Yücel ÇELİKBEK**  
Belediye Başkanı

**YAZILI TAKYİDATLAR**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1	
Zemin No	: 25101358	Yüzölçüm	: 29.660,00 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü			
Mevkii	: ESKİ DAMLAR			
Cilt / Sayfa No	: 1 / 1			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parselli göllü 1 parselle mükterredir; göllü 1 parselle Çayağzı (riva) 2994 parselle mükterredir; Çayağzı (riva) 1669 parselle göllü 1 ve 2 nolu parselle mükterredir; göllü 1 ve 2 nolu parselle Çayağzı (riva) 1669 parselle mükterredir. ) Tarih: - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118726356	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		29.660,00	Satış - 13/10/2010 - 5384-	--

TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2	
Zemin No	: 25101359	Yüzölçüm	: 5.832,00 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü			
Mevkii	: ESKİ DAMLAR			
Cilt / Sayfa No	: 1 / 2			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parselli göllü 1 parselle mükterredir; göllü 1 parselle Çayağzı (riva) 2994 parselle mükterredir; Çayağzı (riva) 1669 parselle göllü 1 ve 2 nolu parselle mükterredir; göllü 1 ve 2 nolu parselle Çayağzı (riva) 1669 parselle mükterredir. ) Tarih: - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118726357	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		5.832,00	Satış - 13/10/2010 - 5384-	--

TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/3	
Zemin No	: 25101360	Yüzölçüm	: 3.443,63 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü			
Mevkii	: ESKİ DAMLAR			
Cilt / Sayfa No	: 1 / 3			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parselli göllü 1 parselle mükterredir; göllü 1 parselle Çayağzı (riva) 2994 parselle mükterredir; Çayağzı (riva) 1669 parselle göllü 1 ve 2 nolu parselle mükterredir; göllü 1 ve 2 nolu parselle Çayağzı (riva) 1669 parselle mükterredir. ) Tarih: - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592324	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.443,63	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--

TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/4	
Zemin No	: 25101361	Yüzölçüm	: 3.604,00 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü			
Mevkii	: ESKİ DAMLAR			
Cilt / Sayfa No	: 1 / 4			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parselli göllü 1 parselle mükterredir; göllü 1 parselle Çayağzı (riva) 2994 parselle mükterredir; Çayağzı (riva) 1669 parselle göllü 1 ve 2 nolu parselle mükterredir; göllü 1 ve 2 nolu parselle Çayağzı (riva) 1669 parselle mükterredir. ) Tarih: - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592327	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.604,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--



TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/5			
Zemin No	: 25101362	Yüzölçüm	: 1.600,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 5					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592330	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.600,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/6			
Zemin No	: 25101363	Yüzölçüm	: 20.025,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 6					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592331	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	20.025,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/7			
Zemin No	: 25101364	Yüzölçüm	: 3.162,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 7					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592332	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	3.162,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/8			
Zemin No	: 25101365	Yüzölçüm	: 11.736,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SİTMAPINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 8					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592335	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	11.736,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/9			
Zemin No	: 25101366	Yüzölçüm	: 12.000,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SİTMAPINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 9					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592337	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	12.000,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~/10		
Zemin No	: 25101367	Yüzölçüm	: 65.400,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Mevkii	: SITMA PINARI				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 10				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592339	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	65.400,00		Satış - 12/10/2010 - 5361-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~/11		
Zemin No	: 25101368	Yüzölçüm	: 16.500,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Mevkii	: SITMA PINARI				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 11				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592341	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	16.500,00		Satış - 12/10/2010 - 5361-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~/12		
Zemin No	: 25101369	Yüzölçüm	: 10.800,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Mevkii	: SITMA PINARI				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 12				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592343	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	10.800,00		Satış - 12/10/2010 - 5361-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~/14		
Zemin No	: 25101370	Yüzölçüm	: 12.632,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Mevkii	: SITMA PINARI				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 14				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592347	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	12.632,00		Satış - 12/10/2010 - 5361-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~/15		
Zemin No	: 25101371	Yüzölçüm	: 4.171,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Mevkii	: SITMA PINARI				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 15				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592349	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	4.171,00		Satış - 12/10/2010 - 5361-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/16		
Zemin No	: 25101372	Yüzölçüm	: 13.258,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Mevkii	: SITMA PINARI				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 16				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592350	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	13.258,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/17		
Zemin No	: 25101373	Yüzölçüm	: 10.000,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Mevkii	: SITMA PINARI				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 17				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592352	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	10.000,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

Raporlayan: 10632-Tuncay BAYRAK  
Kaydına Uygundur.  
24.11.2011



### 3.3.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE(İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 24.11.2011 tarihli yazılı Takyidat bilgisine göre, tamamı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken, 13.10.2010 tarih 5384 yevmiye ve 12.10.2010 tarih 5361 yevmiye ile Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'ne* satışından tescil edilmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Beykoz Bozhane, Göllü, İshaklı, Kılıçlı Köyleri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır. Plan notları yazılı imar durumu belgesinde verilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

#### \*Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.,

Gayrimenkul geliştirme amaçlı 14 Kasım 2008 tarihinde kurulan şirket % 99,9 Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. iştirakidir.

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

#### 3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

24.11.2011 tarihli yazılı Takyidat belgesine göre;

PAFTA	PARSEL	REHİNLER BÖLÜMÜ	ŞERHLER BÖLÜMÜ	BEYANLAR BÖLÜMÜ
1	1	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerrdir; göllü 1 parsel, riva 2994 parselle mükerrerrdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerrdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerrdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	2	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerrdir; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerrdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerrdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerrdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	3	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	4	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	5	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	6	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	7	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok

1	8	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	9	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	10	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	11	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	12	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	14	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	15	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	16	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	17	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok

\*Parsellerin devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerdir (parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre "sınırlandırma hatası" olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği'ne göre düzeltilecektir.

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

Riva Doğu ve Riva Göllü'de mükerrer olan kısımların maliki aynı olduğundan, değerlendirme tarihi itibarıyla, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır.

(Mükerrer olan kısımlar göllü 1 ve 2 no.lu parsellerin alanından düşülerek değer takdirinde bulunulmuştur.)

Riva Doğu 1969 tarihinde, Riva Göllü ise 1972 yılında kadastroya geçtiği, iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının olduğu ve ilk geçen kadastro esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

### **3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel yoktur.

### **3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### **3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerlemesi yapılan parseller tarla niteliğinde olup üzerinde herhangi bir inşaat çalışması bulunmamaktadır.

### **3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme, boş arazi güncel piyasa değerinin tespit edilmesi için yapılmaktadır.

#### 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

##### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

###### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise % 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2,4, sonraki 5 yıl % 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

###### BEYKOZ İLÇESİ

Beykoz, Türkiye'nin en büyük metropolü olan İstanbul'un Anadolu yakasının kuzeyinde yer alır. Küçüksu deresi ile Anadolu Kavağı arasında yer alır. Belde güneyde Üsküdar, Ümraniye, Kartal ve Sultanbeyli ilçeleri, doğuda Şile, batıda İstanbul Boğazı ve kuzeyde Karadeniz ile komşudur. Yüzölçümü 313 km<sup>2</sup>' dir.



İlçe, 1 Belediye, 20 Köy ve 25 mahalleden oluşmaktadır. 4 köyün sahile kıyısı mevcut, 6 köy orman içinde, 5 köy ovada, 5 köy Orman kenarında bulunmaktadır. 20 köyün halkı ormandan faydalanmaktadır. Tüm köylerde elektrik, içme suyu, yolu mevcuttur.

Köylerde 140 km asfalt yol, 70 km stabilize yol ve 80 km ham yol mevcuttur. 14 köyde imar planı yoktur. Bir Köy Milli Park statüsündedir.(Beykoz Kaymakamlığı Web)

**Nüfus:** 210.832 (2000)

### **GÖLLÜ KÖYÜ**

İsminin, Riva deresinin bir zamanlar bu bölgede göl şeklinde genişlemesinden aldığı rivayet edilen ve halkının esasında İstanbul'un fethinde de önemli roller üstlenmiş olan Bozhanlı Türkmen aşiretinin torunları tarafından oluşturulmuştur.

#### **4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporunda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

#### **İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)**

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	



### Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

**Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.**

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m<sup>2</sup> iken bunun 48 011 436 m<sup>2</sup>'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m<sup>2</sup>'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m<sup>2</sup>'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

### Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Daire sayısı
<b>2011</b>	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
<b>2010</b>	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
<b>2009</b>	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
<b>2011</b>	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
<b>2010</b>	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

### **4.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

#### **4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

- Alt ve üst yapının olmaması.
- 1 ve 2 no.lu parsellerin riva 1669 parsel ve riva 2994 parsel ile mükerrer olması

#### **4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede olması,
- İstanbul'a yakın, doğal güzelliklere sahip olması,
- Gelişmekte olan prestijli bölgede yer alması,
- Riva Deresi'ne sıfır olması
- Sert esen kuzey rüzgârına kapalı olması

### **4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup, henüz bir yapı söz konusu değildir.

### **4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup, henüz bir yapı söz konusu değildir.

### **4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup, henüz bir yapı söz konusu değildir.

### **4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup değerlendirme "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak yapılmıştır.

### **4.8.KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

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

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi

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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:** 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 gelirlerinin 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.

#### 4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Üzerinde proje geliştirileceği varsayılan arsaların emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenen boş arazi değerleri "Nihai Değer Takdiri" kısmında gösterilmiştir.

#### 4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Raporda nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlar ile benzer imar koşullarına sahip arsa fiyatları, birim m<sup>2</sup> satış değeri tespit edilerek değer takdir edilmiştir. İmarlı olan arsaların birim satış fiyatları ile sonuç karşılaştırılmıştır.

Bulunan arsa emsalleri satılık bilgileri ile birlikte, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler aşağıdaki gibi özetlenebilir.

##### **Emsaller:**

##### **1. Sahibinden-0532 315 70 89**

Taşınmazlara yakın konumlu Bozhane köyünde konumlu 2.211 m<sup>2</sup> alanlı 2 kat konut imarlı arsanın 360.000-\$ bedel ile satılık olduğu belirtilmiştir. (305-TL/m<sup>2</sup>)

##### **2. Kent Gayrimenkul- 0534 852 18 20**

Taşınmazlara yakın konumlu bulunan 80.000 m<sup>2</sup> alana sahip (60.000 m<sup>2</sup>'si 1/5000 ölçekli planlarda tarımsal niteliği korunacak alanda, 20.000 m<sup>2</sup>'si 2B alanında kalmakta) tarla vasıflı taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin 40-\$'dan satılık olduğu belirtilmiştir. (75-TL/m<sup>2</sup>)

Emlak yetkilisi imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim değerleri için 100-\$ ile 150-\$ arasında bedel istendiğini belirtmiştir. (187-TL/m<sup>2</sup> ;280-TL/m<sup>2</sup>)

##### **3. Tataroğlu Emlak – 0532 527 65 41**

Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisiyle yapılan görüşmelerde 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında tarım alanında kalan parsellerin m<sup>2</sup> birim değerleri için 100-TL bedel istenildiği belirtilmiştir.

##### **4. Aytemiz Emlak- 0532 453 93 90**

Taşınmazlar ile aynı mevkiinde Göllü köyünde 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında tarım alanında kalan 5.000 m<sup>2</sup> alanlı parselin 550.000-TL bedel ile satılık olduğu belirtilmiştir. (110-TL/m<sup>2</sup>) Emlak yetkilisi 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında tarım alanında kalan parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin 100-TL ile 150-TL arasında olabileceğini belirtmiştir.

##### **5. Kalyon Emlak- 0532 748 94 90**

Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisiyle yapılan görüşmelerde 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında tarım alanında kalan parsellerin m<sup>2</sup> birim değerleri için 100-TL ile 150-TL bedel civarında istenildiği belirtilmiştir.

Emlak yetkilisi bölgede imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 150-\$ civarında olabileceğini belirtmiştir. (187-TL/m<sup>2</sup> ;280-TL/m<sup>2</sup>)

##### **Değerlendirme:**

Taşınmazın bulunduğu bölgede 1/5000 ölçekli planı onaylanmış, tarımsal niteliği korunacak alanda kalan kısımlar için istenen satış fiyatı 100 TL/m<sup>2</sup> civarındadır. İstenen satış fiyatı üzerinden gerçekleşmiş satış bulunmamıştır. Taşınmaz için gerçekleştirilecek satış rakamının 65 TL olacağı öngörülmüştür. Taşınmazlara 65 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.

#### **4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili kısıtlayıcı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parsel mükerrerdır. Göllü 1 no.lu parsel ayrıca Riva-2994 parsel ile de mükerrerdır. Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Mükerrer olan kısımlar yasalar gereği mahkeme kararı ile sonuçlanacaktır. Mükerrer olan alanlar Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde yaklaşık olarak ölçülmüştür. Mükerrer olan parsellerin mükerrer olan kısmı, mevcut parsel alanından düşülerek değer takdirinde bulunulduğundan, hukuki açıdan kısıtlayıcı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

#### **4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

#### **4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı, plan onaylanması durumunda belirlenebilmektedir.

#### **4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Parsellerin hepsi birbirinden bağımsız olarak Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir.

#### **4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5.1.FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer tespit edilmiştir.

Mevcutta taşınmaz, imarsız boş tarla vasfında olduğundan her hangi gelir üreten bir vasfı olmadığından, sadece "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Taşınmaz, imarlı arsa olması veya gelir getiren bir özelliği olması durumunda geliştirme yapılarak ikinci bir yöntem ile de değerlendirme yapılması mümkün olurdu. Ancak mevcut özellikleri itibariyle ikinci bir yöntem ile değerlendirme imkânı bulunmamaktadır.

### **5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazlar tarla niteliğindedir.

### **5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.



## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlemesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır.

SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	803.935
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	186.702
Mükerrer	1669 parsel ile	459	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	119.660
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	125.233
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	55.597
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	695.833
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	109.874
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	407.805
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	416.979
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.272.533
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	573.345
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	375.281
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	438.939
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	144.935
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	460.692
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	347.482
		223.824		14.094.641	16.631.676	7.534.824

Değerleme konusu gayrimenkullerin KDV Hariç toplam rayiç değeri;

**14.094.641.-TL (Ondörtmilyon doksandörtbin altıyüzkırkbir Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.**

\*(13.12.2011 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8706.-TL'dir).

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK LİSANS NO:401040

İşletmeci/Kontrolör



#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**ÖZGÜN BEKAR**

SPK LİSANS NO:400425

**Genel Müdür**

Şehir Plancısı



**EKLER; FOTOĞRAFLAR**



















**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tefvik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

**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

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**

## DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

**RAPORUN TARİHİ** : 14.12.2010

**RAPORUN NUMARASI** : 2010\_300\_06\_01

SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	1.006.923
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	233.843
Mükerrer	1669 parsel ile	459	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	149.873
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	156.853
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	69.635
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	871.527
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	137.616
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	510.773
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	522.263
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.846.334
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	718.112
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	470.037
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	549.769
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	181.530
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	577.014
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	435.219
		223.823,63		14.094.641	16.631.676	9.437.322

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 14.094.641 TL (KDV Hariç)

**(Öndörtmilyondoksandörtbinaltıyüzkırkbir Türk Lirası)dır..**

\*(29.11.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,493.-TL'dir).

Rapor tarihi : 27/01/2010  
Rapor No:2010\_300\_001\_01

SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (USD)
1	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	1.023.020
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	237.582
Mükerrer	1669 parsel ile	459,00	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	152.269
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	159.361
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	70.748
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	885.459
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	139.816
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	518.939
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	530.612
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.891.837
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	729.592
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	477.551
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	558.558
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	184.432
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	586.238
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	442.177
		223.823,63		14.094.641	16.631.676	9.588.191

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 14.094.641 TL (KDV Hariç)  
(**Ondörtmilyondoksandörtbinaltıyüzkırkbir Türk Lirası**)dır..

\*(11.01.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,47.-TL'dir).