

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



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

Tarih: 17.12.2013

R. No: 2013REV843

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

**RİVA'DA 16 ADET
PARSEL**

BEYKOZ / İSTANBUL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 17.12.2013 tarihinde 2013REV843 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”
Sertifika No : FS 509685

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Göllü (Riva) Köyü, 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parseller, Beykoz/ İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

16 adet boş parsel.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların mülkiyet bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

İMAR DURUMU

Taşınmazların imar durumu raporun "4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

17.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV

Hariç)

20.430.000.-TL

(Yirmimilyondört yüzotuzbin.- Türk Lirası)

10.050.000.-USD

(Onmilyonellibin.-Amerikan Doları)

17.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV

Dahil)

24.107.400.-TL

(Yirmidörtmilyonyüzyedibindört yüz.-Türk Lirası)

11.859.000.USD

(Onbirmilyonsekiyüzellidokuzbin.- Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- 1 USD= 2,0323.-TL, 1 Euro= 2,7996 TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Özge AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsnîye BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
3.2.1 İstanbul İli	15
3.2.2 Beykoz İlçesi	16
BÖLÜM 4	18
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	18
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	28
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	28
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	31
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	31
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	32
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	33
BÖLÜM 5	34
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	34
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	34
Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;	36
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	36
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	39
BÖLÜM 6	42
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42
BÖLÜM 7	44
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	44
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	44
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	44
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	44
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	48
BÖLÜM 8	1
SONUÇ	1
BÖLÜM 9	3
EKLER	3

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 17.12.2013 tarihinde, 2013REV843 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

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

İli	:	İstanbul				
İlçesi	:	Beykoz				
Maliği	:	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.				
Köyü	:	Göllü				
Sıra	Mevkii	Pafta No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi
1	Eski Damlar	1	1	Tarla	29.660,00	Tam
2	Eski Damlar	1	2	Tarla	5.832,00	Tam
3	Eski Damlar	1	3	Tarla	3.443,63	Tam
4	Eski Damlar	1	4	Tarla	3.604,00	Tam
5	Eski Damlar	1	5	Tarla	1.600,00	Tam
6	Eski Damlar	1	6	Tarla	20.025,00	Tam
7	Eski Damlar	1	7	Tarla	3.162,00	Tam
8	Sıtma Pınarı	1	8	Tarla	11.736,00	Tam
9	Sıtma Pınarı	1	9	Tarla	12.000,00	Tam
10	Sıtma Pınarı	1	10	Tarla	65.400,00	Tam
11	Sıtma Pınarı	1	11	Tarla	16.500,00	Tam
12	Sıtma Pınarı	1	12	Tarla	10.800,00	Tam
13	Sıtma Pınarı	1	14	Tarla	12.632,00	Tam
14	Sıtma Pınarı	1	15	Tarla	4.171,00	Tam
15	Sıtma Pınarı	1	16	Tarla	13.258,00	Tam
16	Sıtma Pınarı	1	17	Tarla	10.000,00	Tam
Toplam Alan (m ²)					223.823,63	

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti 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 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.

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu 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.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 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.

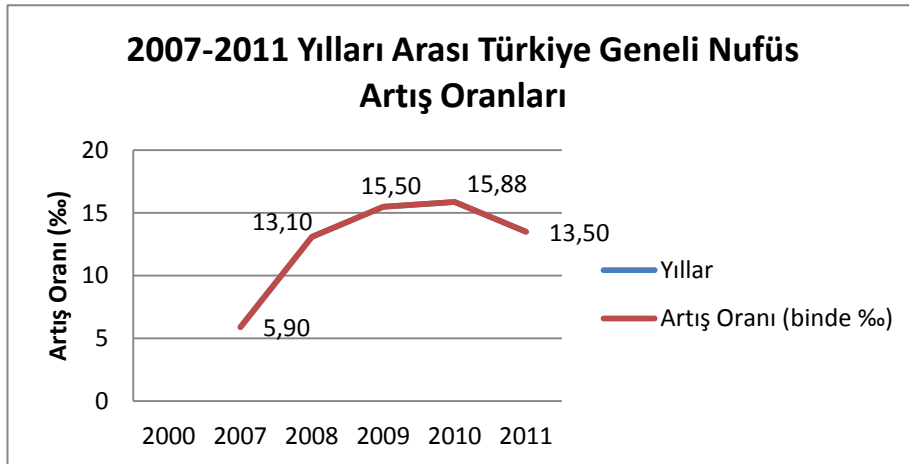
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

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

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



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

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Beykoz İlçesi



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

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

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

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

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

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

BÖLÜM4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul				
İlçesi	:	Beykoz				
Maliği	:	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.				
Köyü	:	Göllü				
Sıra	Mevkii	Pafta No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi
1	Eski Damlar	1	1	Tarla	29.660,00	Tam
2	Eski Damlar	1	2	Tarla	5.832,00	Tam
3	Eski Damlar	1	3	Tarla	3.443,63	Tam
4	Eski Damlar	1	4	Tarla	3.604,00	Tam
5	Eski Damlar	1	5	Tarla	1.600,00	Tam
6	Eski Damlar	1	6	Tarla	20.025,00	Tam
7	Eski Damlar	1	7	Tarla	3.162,00	Tam
8	Sıtma Pınarı	1	8	Tarla	11.736,00	Tam
9	Sıtma Pınarı	1	9	Tarla	12.000,00	Tam
10	Sıtma Pınarı	1	10	Tarla	65.400,00	Tam
11	Sıtma Pınarı	1	11	Tarla	16.500,00	Tam
12	Sıtma Pınarı	1	12	Tarla	10.800,00	Tam
13	Sıtma Pınarı	1	14	Tarla	12.632,00	Tam
14	Sıtma Pınarı	1	15	Tarla	4.171,00	Tam
15	Sıtma Pınarı	1	16	Tarla	13.258,00	Tam
16	Sıtma Pınarı	1	17	Tarla	10.000,00	Tam
Toplam Alan (m ²)					223.823,63	

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

*3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1 ve 2 parsel için müşterek olarak;

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.)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ana Tapınma	Ada/Parsel	1 - 1
Zemin No	23101338	Yükölçü	29.600,00 m2
B / Her	1 İTAMHULİBÜYÜK	Ann Tap. No/No	1 TARLA
Kararın Adı	1 Beyan TM		
Mahalle / Köy Adı	1 GÖLLÜ KÖYÜ		
Mevki	1 ÇAKIRANLAR		
Çık / Sayfa No	1 1 / 1		
Kayıt Durumu	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yürürlük	Teknik Şekil - Tarih - Yür.
Beyan	Dijital Koruma: 1/2500 parsel gölge 1 parselde mülkümüzde; gölge 1 parsel Çayırda (1/2500) parselde mülkümüzde; Çayırda (1/2500) parselde gölge 1/2500 parselde mülkümüzde; gölge 1/2500 parselde Çayırda (1/2500) parselde mülkümüzde; 1 Tarih - Sayfa -	BEYKÖZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	06/08/2008 - 6342	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Etiler No	Bina Pay/Payda	Mantolara	Etiler Şekli - Tarih - Yür.	Teknik Şekli - Tarih - Yür.
1	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YATIRIM	29.600,00	1/2500	06/08/2008 - 6342	-



Rapor Tarihi: 04.12.2013 11:17

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ana Tapınma	Ada/Parsel	1 - 1
Zemin No	23101338	Yükölçü	3.832,00 m2
B / Her	1 İTAMHULİBÜYÜK	Ann Tap. No/No	1 TARLA
Kararın Adı	1 Beyan TM		
Mahalle / Köy Adı	1 GÖLLÜ KÖYÜ		
Mevki	1 ÇAKIRANLAR		
Çık / Sayfa No	1 1 / 2		
Kayıt Durumu	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yürürlük	Teknik Şekil - Tarih - Yür.
Beyan	Dijital Koruma: 1/2500 parsel gölge 1 parselde mülkümüzde; gölge 1 parsel Çayırda (1/2500) parselde mülkümüzde; Çayırda (1/2500) parselde gölge 1/2500 parselde mülkümüzde; gölge 1/2500 parselde Çayırda (1/2500) parselde mülkümüzde; 1 Tarih - Sayfa -	BEYKÖZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	06/08/2008 - 6342	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Etiler No	Bina Pay/Payda	Mantolara	Etiler Şekli - Tarih - Yür.	Teknik Şekli - Tarih - Yür.
1	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YATIRIM	3.832,00	1/2500	06/08/2008 - 6342	-



Rapor Tarihi: 04.12.2013 11:17

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: -1		
Zemin No	: 2501340	Yükölçüm	: 2.445,83 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Sicil No	: TARLA		
Kurum Adı	: Baykara TM				
Makûle / Kıs. Adı	: GÖLLÜ KÖYÜ				
Mevki	: FAKİ DÖMÜS AŞ				
Çift / Sayfa No	: 1 / 1				
Kayıt Durumu	: ARIK				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ehretli No	Hisse Pay/Payda	Mevkileme	Kilometre Sahibi - Tarih - Yeri
11540004	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TM	1.443,23		Satış - 12/10/2010 - 1561



Rapor Tarihi : Saat : 04.11.2013 11:18

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: -4		
Zemin No	: 2501341	Yükölçüm	: 3.604,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Sicil No	: TARLA		
Kurum Adı	: Baykara TM				
Makûle / Kıs. Adı	: GÖLLÜ KÖYÜ				
Mevki	: FAKİ DÖMÜS AŞ				
Çift / Sayfa No	: 1 / 4				
Kayıt Durumu	: ARIK				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ehretli No	Hisse Pay/Payda	Mevkileme	Kilometre Sahibi - Tarih - Yeri
11540007	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TM	1.604,00		Satış - 12/10/2010 - 1561



Rapor Tarihi : Saat : 04.11.2013 11:18

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1. Ara Toprak	Ada/Parcel	1 - 2
Zemin No	2. 2301043	Yatılığa	1. 1.000,00 m ²
B / İçe	1. İSTANBUL/BEYKÖZ	Ara Top. Niteli	1. TARLA
Katman Adı	1. Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	1. GÖLLÜ KÖYÜ		
Mevki	1. DOKU DAVRAŞ		
Çift / Sayfa No	1. 1 / 1		
Kayıt Durum	1. Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mahk	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Şekli - Tarih - Yen.	Terhis Şekli - Tarih - Yen.
11899231	YATIRIM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TEARİT ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.600,00	Sat - 12/05/2010 - ESKİ	

Rapor Tarihi / Sayı : 04.11.2013 / 1018



TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1. Ara Toprak	Ada/Parcel	1 - 2
Zemin No	2. 2501043	Yatılığa	1. 20.025,00 m ²
B / İçe	1. İSTANBUL/BEYKÖZ	Ara Top. Niteli	1. TARLA
Katman Adı	1. Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	1. GÖLLÜ KÖYÜ		
Mevki	1. DOKU DAVRAŞ		
Çift / Sayfa No	1. 1 / 6		
Kayıt Durum	1. Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mahk	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Şekli - Tarih - Yen.	Terhis Şekli - Tarih - Yen.
11899231	YATIRIM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TEARİT ANONİM ŞİRKETİ	TAM		20.025,00	Sat - 12/10/2010 - ESKİ	

Rapor Tarihi / Sayı : 04.11.2013 / 1018



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	1 -> 8
Zemin No	2 25101345	Yükselik	1 11.736/01 m2
B / İm	1 İSTANBUL BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	1 TARLA
Kararın Adı	1 Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	1 ÇOLLU Köyü		
Mevki	1 SİMAZPARKI		
CH / Sayfa No	1 1 / 8		
Kayıt Durumu	1 AKİT		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ehliyeti No	Hiss Payı/Payda	Misrakları	Edinme Tarihi - Yeri	Tasınma Tarihi - Yeri
11002333	CELİSİN GAYRİMENKUL YATIRIM HİSARLI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	0.03438	04.12.2010 - Eski	



Rapor Tarihi: 04.12.2013 11:18

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	1 -> 7
Zemin No	2 2501154	Yükselik	1 1.162,09 m2
B / İm	1 İSTANBUL BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	1 TARLA
Kararın Adı	1 Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	1 ÇOLLU Köyü		
Mevki	1 İSKİ DANIŞK		
CH / Sayfa No	1 1 / 7		
Kayıt Durumu	1 AKİT		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ehliyeti No	Hiss Payı/Payda	Misrakları	Edinme Tarihi - Yeri	Tasınma Tarihi - Yeri
11002333	CELİSİN GAYRİMENKUL YATIRIM HİSARLI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.162,09	04.12.2010 - Eski	



Rapor Tarihi: 04.12.2013 11:18

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	1 Ana Tapınma	Ada/Parcel	1 -10		
Zemin No	1 2500347	Viciniyet	1 03.409/00 m2		
H / His	1 İTANBUL BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	1 TARLA		
Kurum Adı	2 Baykara TM				
Muhafız / Köy Adı	1 GÖLLE KÖYÜ				
Merkezi	1 SİTMA PINARI				
ÇB / Sayfa No	1 1 / 18				
Kayıt Durumu	1 Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehretip No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Etilme Saheli - Tarih - Yeri
11339230	CELİSİN GAYRİMENKUL VE YATIRIM İCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	53 409/00	53 409/00	Satış - 12/10/2010 - 1301

Raporlaşan: 03.12.2013
Muhafız: AYDOĞMUŞ
Koray Yatırım Ortaklığı
A.Ş. (1301)

Rapor Tarihi : 16.11.2013 11:18

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	1 Ana Tapınma	Ada/Parcel	1 -9		
Zemin No	1 2500348	Viciniyet	1 12.000/00 m2		
H / His	1 İTANBUL BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	1 TARLA		
Kurum Adı	2 Baykara TM				
Muhafız / Köy Adı	2 GÖLLE KÖYÜ				
Merkezi	1 SİTMA PINARI				
ÇB / Sayfa No	1 1 / 9				
Kayıt Durumu	1 Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehretip No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Etilme Saheli - Tarih - Yeri
11339237	CELİSİN GAYRİMENKUL VE YATIRIM İCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	12.000/00	12.000/00	Satış - 12/10/2010 - 1301

Raporlaşan: 16.11.2013
Muhafız: AYDOĞMUŞ
Koray Yatırım Ortaklığı
A.Ş. (1301)

Rapor Tarihi : 16.11.2013 11:18

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ana Tapınma	Ada/Parsel	1 - 11
Zemin No	1 25101300	Yatırım	1 10.000,00 m2
İl / İlçe	1 İSTANBUL/BÜYÜKÇİ	Ana Tap. No/İlk.	1 TAPU
Karar Adı	1 Beykoz TM		
Makale / Köy Adı	1 GÖLLÜ KÖYÜ		
Mevki	1 SİTMA PINARI		
Çiz / Sayfa No	1 1 / 12		
Kayıt Durum	1 Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Satın Alınan No	Mallık	Ehliyet No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Tarhi Şekli - Tarih - Yıl
11002341	ÇETİNGAYRİMENKUL AL YATIRIM HİSSELERİ ANONİM ŞİRKETİ		YAM	10.000,00	Satın - 12/10/2010 - 1991	



Rapor Tarihi : 17.12.2013 11:09

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ana Tapınma	Ada/Parsel	1 - 11
Zemin No	1 25101300	Yatırım	1 10.000,00 m2
İl / İlçe	1 İSTANBUL/BÜYÜKÇİ	Ana Tap. No/İlk.	1 TAPU
Karar Adı	1 Beykoz TM		
Makale / Köy Adı	1 GÖLLÜ KÖYÜ		
Mevki	1 SİTMA PINARI		
Çiz / Sayfa No	1 1 / 11		
Kayıt Durum	1 Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Satın Alınan No	Mallık	Ehliyet No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yıl	Tarhi Şekli - Tarih - Yıl
11002341	ÇETİNGAYRİMENKUL AL YATIRIM HİSSELERİ ANONİM ŞİRKETİ		YAM	10.000,00	Satın - 12/10/2010 - 1991	



Rapor Tarihi : 17.12.2013 11:09

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	1 Ara Toprak	Ada/Parcel	1 011		
Zemin No	1 2501371	Yatık/Alan	1 4.111,80 m2		
B / İçe	1 İSTANBUL BEYKÖZ	Ara Top. Niteliği	1 TARLA		
Kararın Adı	1 Beykoz TM				
Muhale / Kily Adı	1 GÖLÜ KÖYÜ				
Mevki	1 SİTMA PINARI				
Çiz / Sayfa No	1 1 / 15				
Kayıt Durumu	1 AKTİF				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ebirlik No	Hiss Pay/Payda	Misrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yeri
01000340	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİY ANONİM ŞİRKETİ	TAM	4.111,80	4.111,80	Satış - 12/10/2010 - 1361
Tutuk Şekli - Tarih - Yeri					



Rapor Tarihi / Sayı : 06.11.2013 / 11.18

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	1 Ara Toprak	Ada/Parcel	1 014		
Zemin No	1 2501370	Yatık/Alan	1 13.612,00 m2		
B / İçe	1 İSTANBUL BEYKÖZ	Ara Top. Niteliği	1 TARLA		
Kararın Adı	1 Beykoz TM				
Muhale / Kily Adı	1 GÖLÜ KÖYÜ				
Mevki	1 SİTMA PINARI				
Çiz / Sayfa No	1 1 / 14				
Kayıt Durumu	1 AKTİF				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ebirlik No	Hiss Pay/Payda	Misrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yeri
01000340	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİY ANONİM ŞİRKETİ	TAM	13.612,00	13.612,00	Satış - 12/10/2010 - 1361
Tutuk Şekli - Tarih - Yeri					



Rapor Tarihi / Sayı : 06.11.2013 / 11.18

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	1 Ana Taşınmaz	Ara/Parsel	1 -17		
Zemin No	1 2910173	Yüzölçümü	1 10.000,00 m2		
B / İçe	1 İSTANBUL BEYKÖZ	Ara Tar. Niteliği	1 TARLA		
Kararın Adı	1 Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	1 GÖLLÜ KÖYÜ				
Merkül	1 METEPA PINARI				
Çiz / Sayfa No	1 1 / 17				
Kayıt Durumu	1 AKTİF				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs
1181202	GÜLDEM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	10.000,00	10.000,00	Şuq - 12/10/2010 - 3361
Teskile Şekli - Tarih - Yrs					



Rapor Tarihi / Sayı: 04.12.2013 / 1108

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	1 Ana Taşınmaz	Ara/Parsel	1 -18		
Zemin No	1 2910172	Yüzölçümü	1 33.238,00 m2		
B / İçe	1 İSTANBUL BEYKÖZ	Ara Tar. Niteliği	1 TARLA		
Kararın Adı	1 Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	1 GÖLLÜ KÖYÜ				
Merkül	1 METEPA PINARI				
Çiz / Sayfa No	1 1 / 16				
Kayıt Durumu	1 AKTİF				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs
1181202	GÜLDEM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	33.238,00	33.238,00	Şuq - 12/10/2010 - 3361
Teskile Şekli - Tarih - Yrs					



Rapor Tarihi / Sayı: 04.12.2013 / 1109

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

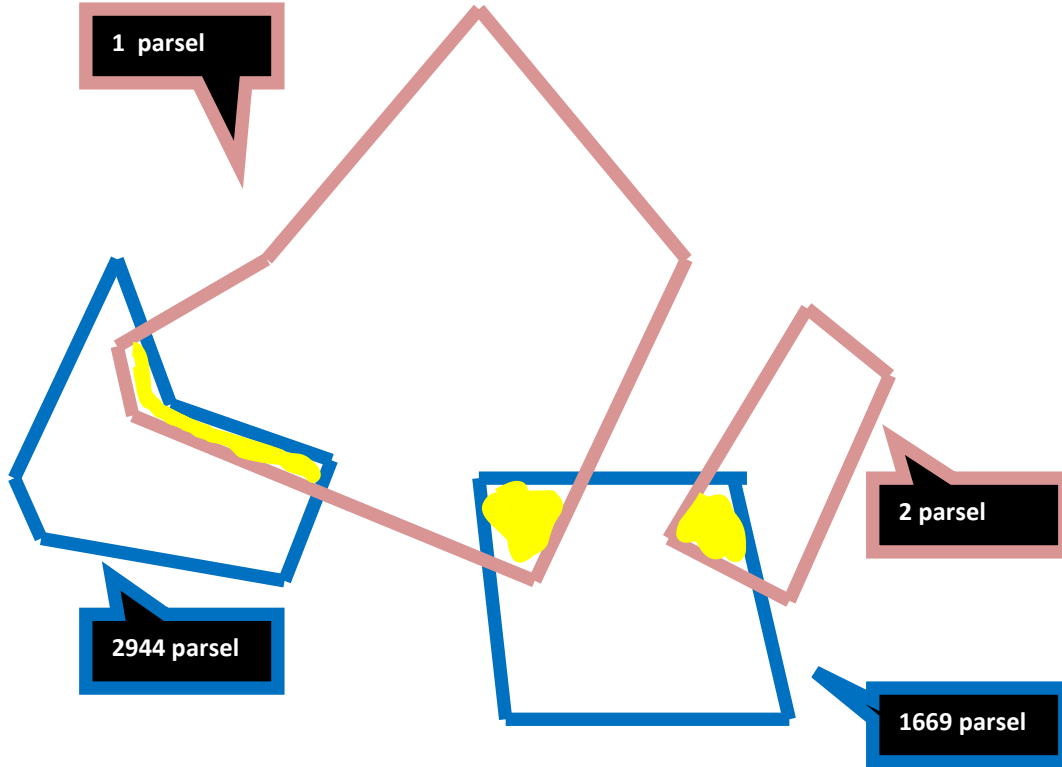
Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatsaından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre "sınırlama hatası" olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği'ne göre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

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

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

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

Mükerrer kısımlar aşağıdaki gibidir;



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Mükerrer kısımların yaklaşık alanları aşağıdaki gibidir;

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

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

- Değerleme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 08.11.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 20.11.2013 onay tarihli yazılı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar, 29.06.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli "Bozhane, Göllü, Kılıçlı, İshaklı Köyleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı"nda, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalmaktadır.

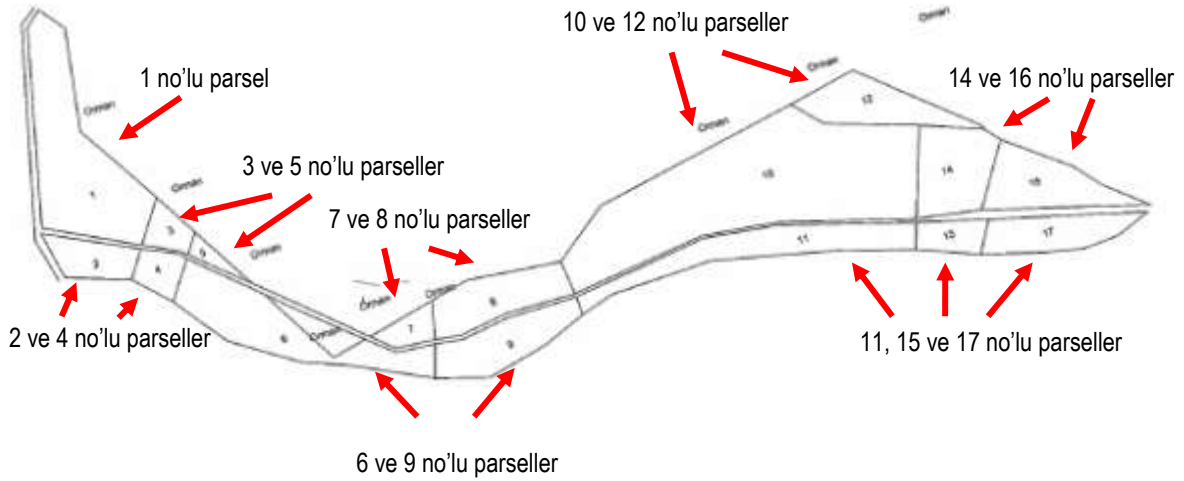
İlgili Plan Notlarına göre;

Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar,

- Tarımsal alanlar, 03.05.2005 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.
- Tarımsal niteliği korunacak alanlarda, tarımsal faaliyetleri destekleyen tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.
- Tarımsal niteliği korunacak alanlarda ilgili mevzuata göre yapılabilecek tarımsal amaçlı yapı, toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesislerini, zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müştemilatı, mandırayı, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depoları, un değirmenini, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyelerini, ekolojik tarımsal işlevlerde kullanılan depolama alanlarının karşılandığı yapıları içerir.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Beykoz İlçesi, Göllü Köyündeki, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no'lu parseller; 1/5000 ölçekli Bozhane, Göllü, Kılıçlı ve İshaklı Köyleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında tarımsal niteliği korunacak alan, kısmen riva deresi mutlak koruma kuşağında kalmaktadır. Ayrıca, riva deresi mutlak koruma kuşağında kalan parseller I. derece doğal sit alanında, diğerleri ise II. derece doğal sit alanında kalmaktadır.

1/5000 planın plan uygulama hükümlerinde 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 Kullanımı Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği işlem görmüş alanlardaki haklar saklıdır. 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. 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 makinalarının muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyelerini, ekolojik tarımsal işlevlerde kullanılan depolama alanlarının karşılandığı yapıları içerir" hükümlerini içermektedir.

1/5000 planın plan uygulama hükümlerinde riva deresi mutlak koruma kuşağı; "riva deresi mutlak koruma kuşağı mesafesi; dere aksının her iki yönünde 100'er metre olarak belirlenmiştir. Riva deresi mutlak koruma kuşağı sınırları yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda kesinleştirilecektir. Afete maruz bu bant içerisinde derenin doğal akışını engelleyecek ve arazi topoğrafyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılamaz. Bu alanlarda mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Bu alanların kamulaştırılması ve imar uygulamaları ile kamu eline geçmesi halinde "park, rekreasyon ve dinlenme alanları" yapılabilir. Bir kısmı bu alanlarda kalan parsellerin bu kısımlara isabet eden yapılaşma hakkı; parselin imara konu olan diğer kısımlarında kullanılacaktır. Tamamı bu alanlarda kalan parsellerin ise, ilgili kuruma bedelsiz terk edilmesi halinde; %15 yapılaşma hakkı aynı köy içerisinde imara konu olan başka bir parselde kullanılacaktır. Bu alanların içerisinde kalan tarım alanları ile orman alanları

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ilgili kurumlar tarafından alınan görüşler doğrultusunda aynen düzenlenmiş olup, bu alanlarda yapı yapılamaz." hükümlerini içermektedir.



ISO 9001:2008

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

Sayı :60539918.310.05 3325-60/2523-60-10065 20.11/2013
Konu:İmar Durumu

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

İLGİ: 14.11.2013 tarih ve 3325 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

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

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

"2.7.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

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

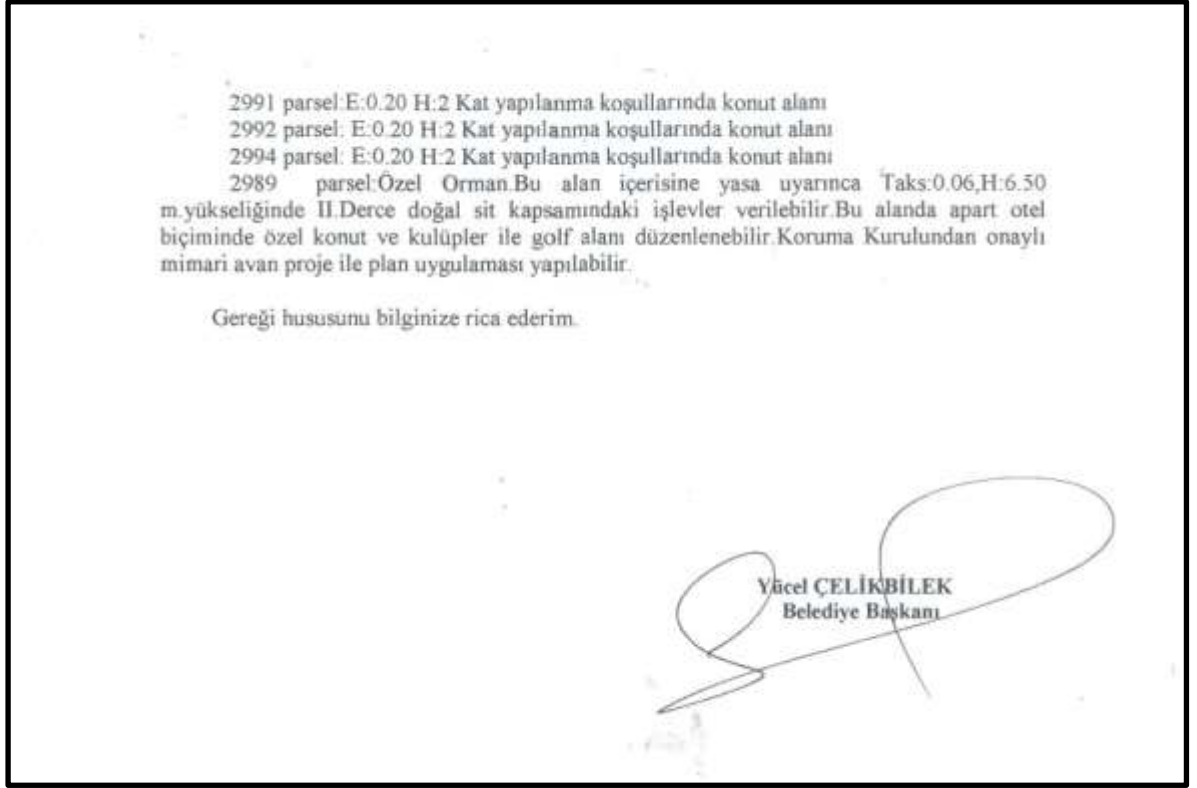
2.7.1.2. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda, tarımsal faaliyetin niteliğine göre ve tarımsal sürdürülebilirliği etkilemeyecek şekilde tarımsal faaliyetleri destekleyen tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Yapılacak yapılar ilgili mevzuat hükümlerinde belirlenmiş olan sınırları aşamaz.

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



✓ Ruhsat ve İzinler:

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

Yapı Denetim :

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

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

- Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir imar değişikliği gerçekleşmemiştir. Değerlemeye konu gayrimenkuller 29.06.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli "Bozhane, Göllü, Kılıçlı, İshaklı Köyleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" kapsamında, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalmakta olup, bu tarih öncesinde ilgili Nazım İmar Planı hazırlık süreci yürütülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "tarla" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE
FİZİKSEL BİLGİLERİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Göllü (Riva) köyü, 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parseller, Riva-Beykoz / İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasında, Karadeniz sahilinde bulunan Riva yerleşimi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, Riva Göllü olarak adlandırılan bölgede konumlu 16 adet "tarla" vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden Anadolu Yakası'na geçtikten sonra Kavacık Kavşağı'na sapılarak, Riva tabelaları takip edilerek sağlanabilmektedir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge Kavacık'a yaklaşık 25 km mesafededir. Riva fazla gelişme gösterememiş bir sahil beldesi durumundayken, özellikle son yıllarda yerli ve yabancı yatırımcıların bölgeden arazi alıp bu araziler üzerinde proje geliştirme planları ile önem kazanmıştır.

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

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

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

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

KidsTown Riva projesi, 136 adet konuttan oluşmakta olup inşaat çalışmaları devam etmektedir. Geçtiğimiz aylarda ise Atakule GYO'nun yaklaşık 67.715 m² alana sahip arsa aldığı öğrenilmiş olup yakın zamanda yeni bir proje gündeme gelmesi muhtemeldir.

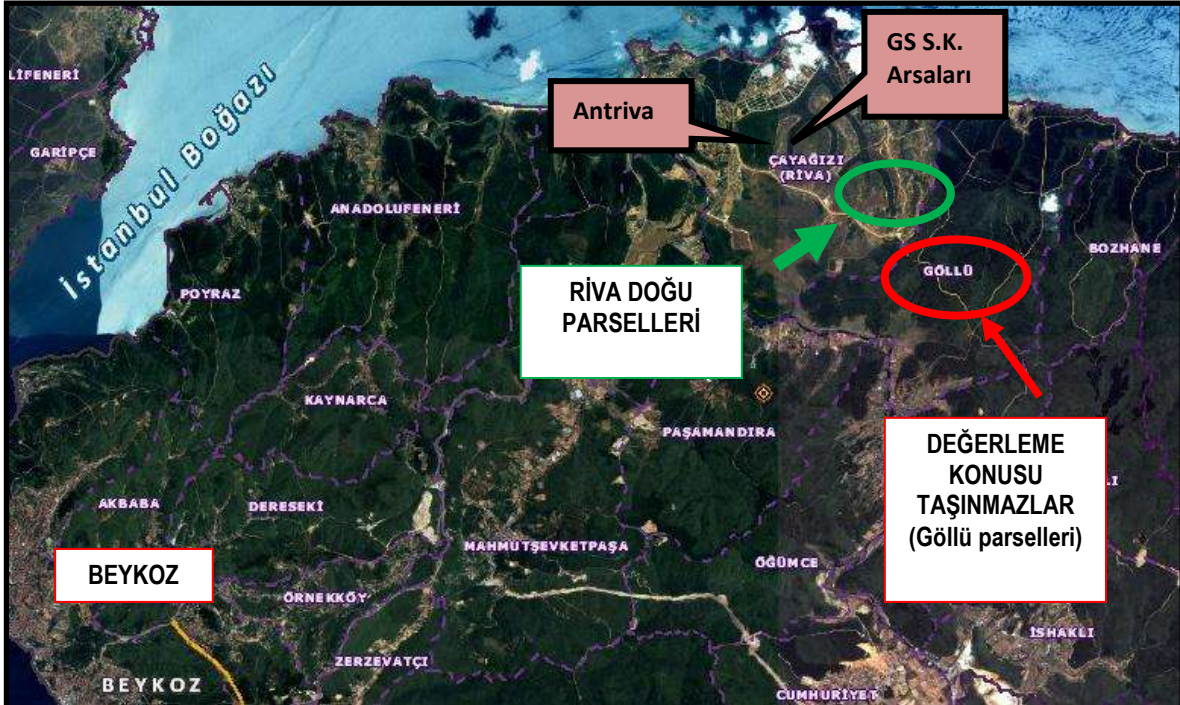
Bölgede yapılan araştırmalarda doğalgaz tesisatlarının yapılmaya başlandığı öğrenilmiştir.

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

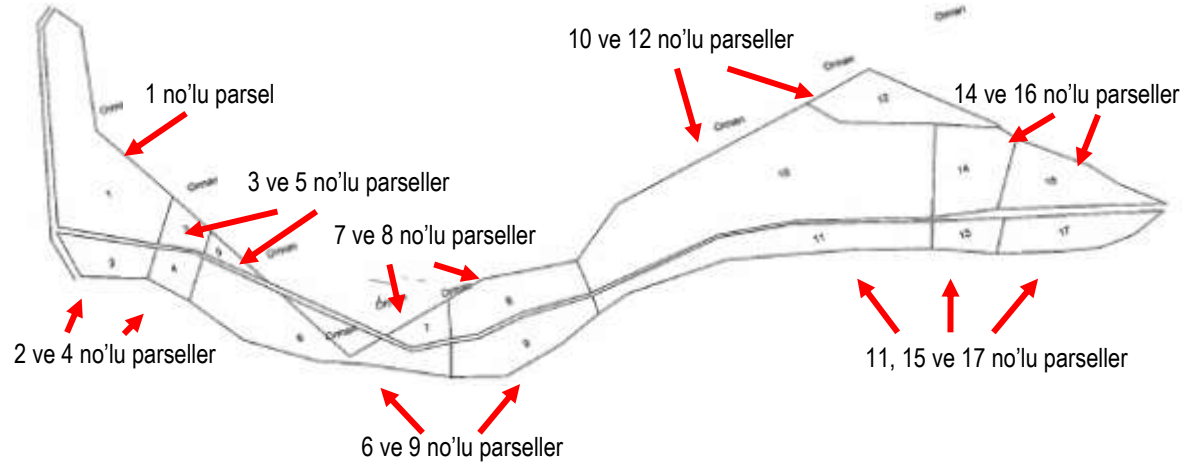
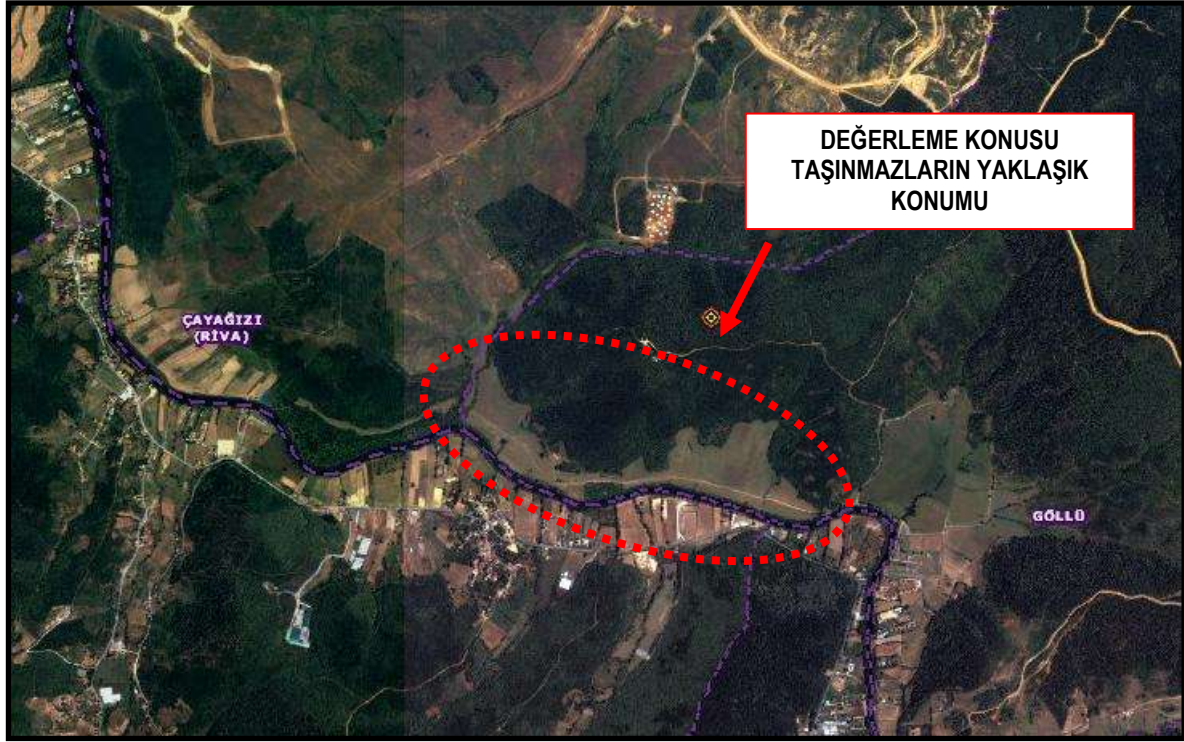
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Riva Köyü



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

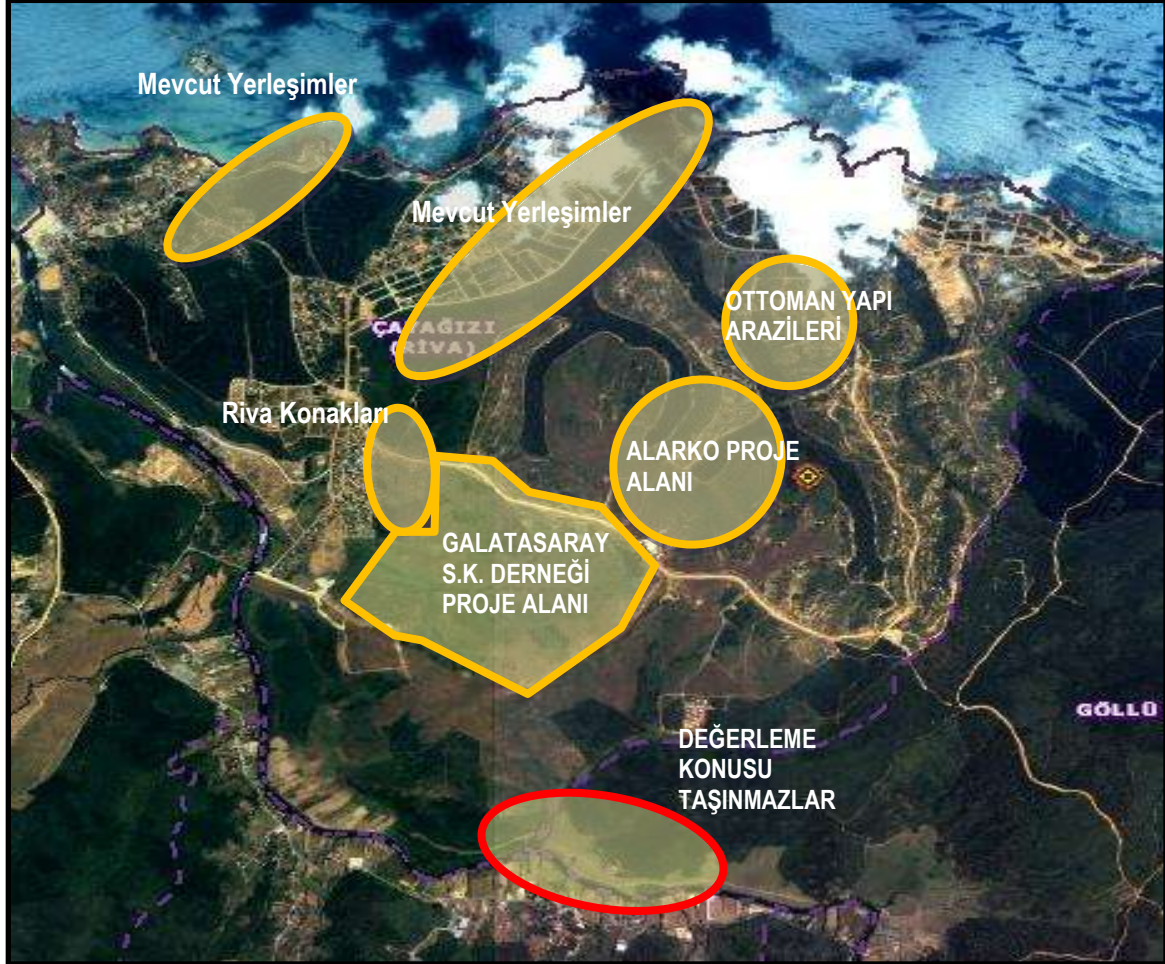
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Göllü (Riva) köyü, 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parsellerden oluşmaktadır. Mevcutta parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazlar doğa manzarasına sahip olup, kısmen düze yakın topoğrafyada konumlanmışlardır. Taşınmazların çevresinde imar yolları bulunmamakta olup, kadastro yollarına cephesi bulunmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazların kuzey doğusunda Riva Konakları projesi bulunmakta olup yakın çevresinde yapılaşma görülen başka herhangi bir alan bulunmamaktadır.

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



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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

proje henüz fikir aşamasında olan bir proje olup henüz netleşen bir durumun bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

Söz konusu parseller Riva Deresi kenarında yer almakta olup, söz konusu bölgede Kanal Riva projesi hayata geçtiğinde, konu taşınmazların bulunduğu bölgenin özellikle turizm açısından önemli bir merkez konumuna gelmesi öngörülmektedir.



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazlar birbirilerine bitişik konumda olup, kadastral yollara cephelidir. Parsellerin yakın çevresinde Devlet Ormanı ve Riva Deresi bulunmaktadır. Konu parsellerin topografyası düze yakın olup prestijli site yapılmasına müsaittir. Değerleme tarihi itibarıyla toplamda 216.840,63 m² alana sahip parsellerin düzgün bir geometrik şekli bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yüzölçümleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)
1*	Tarla	23.136,00
2994 parsel ile mükerrer		4.576,00
1669 parsel ile mükerrer		1.948,00
2*	Tarla	5.373,00
1669 parsel ile mükerrer		459,00
3	Tarla	3.443,63
4	Tarla	3.604,00
5	Tarla	1.600,00
6	Tarla	20.025,00
7	Tarla	3.162,00
8	Tarla	11.736,00
9	Tarla	12.000,00
10	Tarla	65.400,00
11	Tarla	16.500,00
12	Tarla	10.800,00
14	Tarla	12.632,00
15	Tarla	4.171,00
16	Tarla	13.258,00
17	Tarla	10.000,00
Toplam		216.840,63

*Söz konusu 1 ve 2 no'lu parsellerden mükerrer alanlar düşürülmüştür.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- ✓ Söz konusu taşınmazlar Beykoz ilçesi Göllü (Riva) köyünde yer almaktadır.
- ✓ Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ✓ Taşınmazlar doğa manzarasına sahip olup, eğimli bir topoğrafyada konumlanmışlardır.
- ✓ Taşınmazların kuzey doğusunda Riva Konakları Projesi bulunmakta olup çevresinde başka yapılaşmış herhangi bir parsel bulunmamaktadır.
- ✓ Söz konusu parsellerin konumlandığı Riva bölgesindeki imar belirsizlikleri ve ekonomik sebeplerden dolayı bölge beklenen gelişmesini gösterememiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Kidstown, Riva Konakları, Antriva gibi bilinirliği yüksek, genellikle villa tipi projeler yer almaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye 3. Köprü'nün hayata geçmesiyle birlikte orta vadede ulaşım imkanlarının artması beklenmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Beykoz Kanal Projesi'nin uygulanması durumunda, bölgenin Anadolu Yakası için önemli bir turizm merkezi olacağı öngörülmektedir.
- ✓ Söz konusu parseller Riva Deresi kenarında yer almakta olup, söz konusu bölgede Kanal Riva projesi hayata geçtiğinde, konu taşınmazların bulunduğu bölgenin özellikle turizm açısından önemli bir merkez konumuna geleceği düşünülmektedir.
- ✓ Bölgedeki önemli gelişmelerden biri Milli Takımlar Kamp Merkezi inşaatıdır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımlarının mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olarak “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**” olduğu düşünülmektedir. 1/1.000 ölçekli planların onaylanması ile en verimli kullanım fonksiyonu netlik kazanabilecektir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmazlar son yıllarda gayrimenkul projeleri ile gündeme gelen Riva bölgesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. ✓ Taşınmazlar büyük ölçekte villa projesi inşa edilebilecek büyüklüğe sahiptir. ✓ Taşınmazların bir kısmı bilinirliği yüksek olan Riva Konakları'na yakın konumludur.	- Yollara ait altyapı sorunları bulunmaktadır. - Bölgeye ait altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır. - Yakın çevrede inşa edilmesi planlanan projelerin inşaatları henüz tam anlamıyla başlamamıştır. - Bölgedeki yatırımlarla ilgili belirsizlikler devam etmektedir. - Söz konusu taşınmazların henüz 1/1000 ölçekli planları onaylanmamıştır.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ İmara ilişkin problemlerin çözülmesiyle bölgeye yatırımların artacağı düşünülmektedir. ✓ Bazı villa projelerinin yakın zamanda tamamlanması ve bölgede ikamet edenlerin sayısının artması beklenmektedir. ✓ Mevcutta devam etmekte olan doğalgaz tesisatı tamamlanınca bölgeye olan talebin artması beklenmektedir. ✓ İnşaat çalışmaları başlanan 3. Köprü ve Kuzey Marmara otoyolu projelerinin hayata geçmesi ile birlikte Riva bölgesindeki arazilerin değerine olumlu etki edeceği düşünülmektedir.	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkiliyor olmalıdır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Tarla Emsalleri

- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, Göllü parsellerine yakın konumlu, 500 m² yüz ölçümüne sahip plansız alanında kalan taşınmazın 100.000 TL bedel satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (98 USD/m², 200 TL/m²)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, Göllü parsellerine yakın konumlu, 1.000 m² yüz ölçümüne sahip plansız alanında kalan taşınmazın 200.000 TL bedel satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (98 USD/m², 200 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, Göllü parsellerine yakın konumlu, 6.500 m² yüz ölçümüne sahip plansız alanında kalan taşınmazın 845.000 TL bedel satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (64 USD/m², 130 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, Göllü parsellerine yakın konumlu, 10.000 m² yüz ölçümüne sahip plansız alanında kalan taşınmazın 1.100.000 TL bedel satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (54 USD/m², 110 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 23.620 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,40, "Ticaret" alanında kalan taşınmazın 7.440.300 USD bedel ile Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (315 USD/m², 642 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 4.044 m² yüz ölçümü ve 7.196 m² yüz ölçümüne sahip iki adet E: 0,25, H: 2 kat "Konut" alanında kalan taşınmazların 2.835.000 USD bedel ile yaklaşık bir sene önce Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (252 USD/m², 514 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 2.450 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,25, H: 2 Kat konut alanında kalan taşınmazın 625.000 USD bedel ile Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (255 USD/m², 520 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, toplam 30.405 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,25, H: 2 Kat konut alanında kalan 25 adet parselin 8.361.375 USD bedel ile Atakule GYO tarafından alınmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (275 USD/m², 560 TL/m²)
- Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede, 140.000 m² yüz ölçümüne sahip E: 0,20, H: 2 Kat konut alanında kalan taşınmazın kısa zaman önce 24.000.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisine ulaşıldı. (171 USD/m², 348 TL/m²)
- Söz konusu bölgede, Ottoman Fund. Ltd'ye ait 930.817 m²'lik arsaların satışa çıkarıldığı öğrenilmiştir. Geçtiğimiz günlerde bu arsalar 106.207 m²'lik kısmının Esas Holding şirketlerinden EAG Turizm ve İnşaat San. A.Ş.'ye 14- 16.000.000 USD bedel ile satıldığı öğrenilmiştir. (132- 150 USD/m², 296- 306 TL/m²)
- Beykoz Belediyesi emlak beyan servisinden alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazların bulunduğu Göllü bölgesinde arsa rayiç değerinin 17,28 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Riva Göllü bölgesinde yapılan detaylı araştırmalar sonucunda bölgedeki imarsız tarlaların m² birim fiyatlarının 130- 180 TL/m² olacağı öngörülmüştür.
- Atakule GYO arsa satışları bölgenin fiyatlarını etkilemiştir. Ancak bu fiyatların bölgedeki satışlara göre yüksek olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m ²)	Nitelik	Fiyat (TL/m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	500	Tarla	200	98	Göllü'de imarsız alanda, söz konusu taşınmazlara yakın, satılık
2	1.000	Tarla	200	98	Göllü'de imarsız alanda, söz konusu taşınmazlara yakın, satılık
3	6.500	Tarla	130	64	Göllü'de imarsız alanda, söz konusu taşınmazlara yakın, satılık
4	10.000	Tarla	110	54	Göllü'de imarsız alanda, söz konusu taşınmazlara yakın, satılık
5	23.620	Arsa	642	315	Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış.
6	4.044	Arsa	514	252	Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış.
7	2.450	Arsa	520	255	Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış.
8	30.405	Arsa	560	275	Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış.
9	140.000	Arsa	348	171	Riva'da Atakule GYO tarafından satın alınmış.
10	16.207	Arsa	296- 306	132- 150	Ottoman tarafından satılmış arsa.
11	-	Tarla	17,28	8,48	Arsa rayiç
12	-	Tarla	130- 180	64- 88	Görüş

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Taşınmazların Riva Göllü'de bulunması, bölgedeki önemli projelere yakın olması, tarla niteliğinde ve "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" vasıflı olması, kadastral yollara cephe olması, yüzölçümü, geometrik şekli, civarının teşekkül tarzı, orman – doğa manzarası, bölgede yaşanan gelişmeler, parsellerin kendi içinde konum ve büyüklük gibi özellikleri, alt yapı durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak, bölgedeki emsal arsaların birim değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar için aşağıdaki ortalama birim değerler takdir edilmiştir.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

No	Köyü	Pafta	Ada	Parsel	Niteliği	İmar Durumu	Yüzölçümü (m ²)	1 m ² Arsa Değeri (USD)	1 m ² Arsa Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
1	Göllü	1	-	1	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	23.136,00	50	101,615	2.350.964,64
2	Göllü	1	-	2	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	5.373,00	55	111,777	600.575,13
3	Göllü	1	-	3	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	3.443,63	55	111,777	384.916,91
4	Göllü	1	-	4	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	3.604,00	55	111,777	402.842,51
5	Göllü	1	-	5	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	1.600,00	55	111,777	178.842,40
6	Göllü	1	-	6	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	20.025,00	50	101,615	2.034.840,38
7	Göllü	1	-	7	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	3.162,00	55	111,777	353.437,29
8	Göllü	1	-	8	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	11.736,00	50	101,615	1.192.553,64
9	Göllü	1	-	9	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	12.000,00	50	101,615	1.219.380,00
10	Göllü	1	-	10	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	65.400,00	39,36426709	80	5.232.000,00
11	Göllü	1	-	11	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	16.500,00	45	91,4535	1.508.982,75
12	Göllü	1	-	12	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	10.800,00	45	91,4535	987.697,80
13	Göllü	1	-	14	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	12.632,00	45	91,4535	1.155.240,61
14	Göllü	1	-	15	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	4.171,00	55	111,777	466.219,78
15	Göllü	1	-	16	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	13.258,00	50	101,615	1.347.211,67
16	Göllü	1	-	17	Tarla	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	10.000,00	50	101,615	1.016.150,00
Toplam Arsa Değeri (TL)										20.431.855,51
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)										20.430.000,00
Toplam Arsa Değeri (USD)										10.050.000,00

***Göllü Köyü 1 ve 2 numaralı parseller ile Riva 1669 no'lu parsel, Göllü Köyü 1 numaralı parsel ile Riva 2994 parsel mükerrerdir.**

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Gayrimenkulün, emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri **20.430.000.-TL (Yirmimilyondört yüzotuzbin.- Türk Lirası), 10.050.000.-USD (Onmilyonellibin.-Amerikan Doları)** takdir edilmiştir.

***Söz konusu taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla "Tarla" vasıflı ve 1/5.000 Nazım İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" vasıflı olmaları sebebiyle proje geliştirmeye uygun olmadıklarından 2. bir değerlendirme yöntemi uygulanamamıştır.**

Raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **20.430.000.-TL (Yirmimilyondört yüzotuzbin.- Türk Lirası), 10.050.000.-USD (Onmilyonellibin.-Amerikan Doları)** nihai değer olarak taktir edilmiştir.

TASLAK

**BÖLÜM 8
SONUÇ**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

17.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

20.430.000.-TL
(Yirmimilyondörtüzotuzbin.- Türk Lirası)

10.050.000.-USD
(Onmilyonellibin.-Amerikan Doları)

17.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

24.107.400.-TL
(Yirmidörtmilyonyüzyedibindörtüz.-Türk Lirası)

11.859.000.USD
(Onbirmilyonsekizyüzellidokuzbin.- Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 2,0323.-TL, 1 Euro= 2,7996 kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Özge AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsniye BOZTUNÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

BÖLÜM 9
EKLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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