

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ  
KANLICA MAHALLESİ  
121 ADA 12 PARSEL VE 121 ADA 119 PARSELDE  
YER ALAN 2 ADET TAŞINMAZ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	05.11.2018
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	11.11.2018
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	03.12.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	04.12.2018
<b>RAPOR NO</b>	<b>SNP-1810007</b>
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	KANLICA MAHALLESİ AKÇER ÇIKMAZI SOKAK 121 ADA 12 VE 119 PARSELLER
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>A. Özgün HERGÜL - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Artık Arsa Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek -1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek -2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek -3 -** İmar durum yazısı(kopya) - Diğer Yazışmalar
- Ek -4 -** Tapu Sureti
- Ek -5 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmıştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,  
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNPY-1704008 ve aynı raporun içerik revizesi olan SNPY-1704008-REV numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında her hangi bir rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNPY-1704008-REV		
<b>Rapor Tarihi</b>	16.11.2017		
<b>Rapor Konusu</b>	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A.Özgün HERGÜL Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	2.980.000		

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

121 ADA 12 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEYKOZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KANLICA
Mevkii	:
Pafta No	: 23
Ada No	: 121
Parsel No	: 12
Alanı	: 1.135,08 m <sup>2</sup>
Vasfı	: DAĞ MAHALLİ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 585
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 261
Tapu Tarihi	: 04.02.2010

**121 ADA 119 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYKOZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KANLICA
Mevkii	:	
Pafta No	:	23
Ada No	:	121
Parsel No	:	119
Alanı	:	961.80 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	KULÜBESİ OLAN ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	585
Cilt No	:	4
Sayfa No	:	368
Tapu Tarihi	:	04.02.2010



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Beykoz Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan 12.10.2018 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

### **Beyan:**

Diğer: (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 28.02.2018 tarih ve 84329644/27952-49261 sayılı yazısı vardır. (05.03.2018 - 1994)

\*\* Bu beyan her iki taşınmaz üzerinde de bulunmakta olup 119 parsel tapu kaydında sadece diğer ibaresi ile tescil edilmiş 12 parsel tapu kaydında ise yazının tarih ve sayısı belirtilmiştir. Söz konusu Ticaret Sicil Müdürlüğü yazısı rapor eklerinde sunulmuştur. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin tam bölünme suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devr 27.11.2017 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. Söz konusu takyidat bu birleşme işlemleri ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Her iki taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Her iki gayrimenkulde 04.02.2010 tarih ve 585 yevmiye numarası ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nden **10.10.2018 tarihinde alınan ve ekte sunulan bilgiye göre**

121 asa 12 ve 119 parseller; " 22.07.1983 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Park (Manzara Noktası) Alanında"; 12 parselin küçük bir kısmı da yolda kalmaktadır.

Söz konusu uygulama imar planının Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun 13.06.2011 tarih 2011/2 sayılı kararı ile onanan ve 04.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı kararı ile tadili yapılan Plan Lejantı ve Plan Hükümlerinin 5.1 maddesine göre;

" Bu kullanımlara ayrılan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz."

" Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır." ibareleri yer almaktadır.



T. C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

İBB-1810007  
Boğaziçi İmar

Planlama ve Durum Bürosu  
Sayı : 74796371-310.05/5893 İBB-NO 173535  
Konu : Beykoz, 121 ada (12) ve 119 parseller.

12 Eylül 2017  
.../.../2017

Sayın Sınış Yapı End. ve Tic. A.Ş V. Kinyas ÖZKAPLAN  
Mecidiyeköy Mah. Raşit Rıza Sok. No:4/2 Ahmet Esin İş Merkezi  
Şişli/İSTANBUL

İlgi : 07.09.2017 tarih 5893 sayılı başvuru.

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 23 pafta, 121 ada, 12 ve 119 parsel sayılı yerler 22.07.1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Park (Manzara Noktası) Alanında", 12 parselin küçük bir kısmı da yolda kalmaktadır.

Söz konusu uygulama imar planının Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun 13.06.2011 tarih ve 2011/2 sayılı kararı ile onanan ve 04.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı karar ile de tadili yapılan Plan Lejanti ve Plan Hükümlerinin 5.1. maddesine göre;

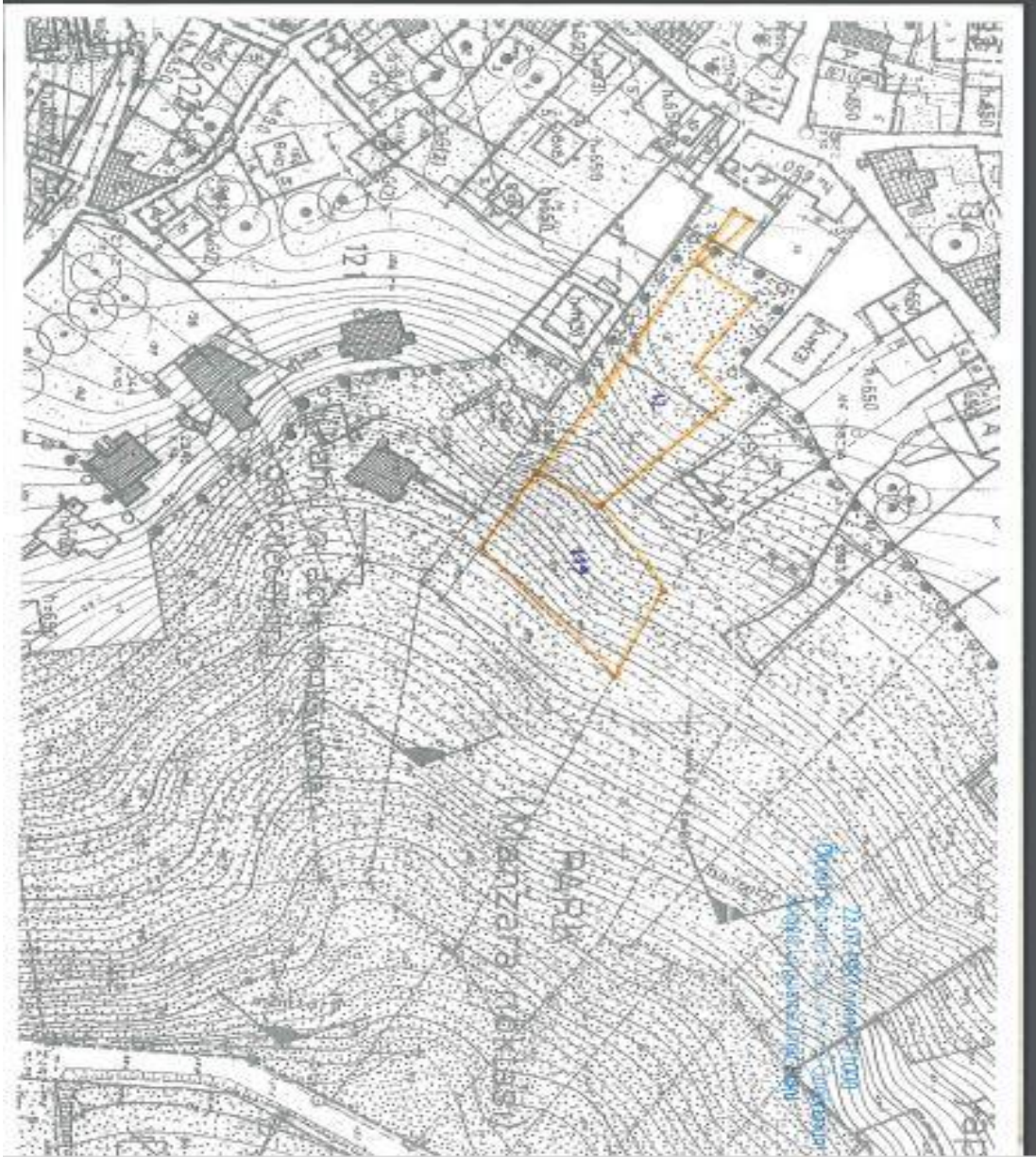
Bu kullanımları ayrılan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz.

Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır.  
Bölgelerinize sunulur.

Vedat SAHİN  
Boğaziçi İmar Müdürü

Ek:  
-Plan örneği

10.10.2018  
Güncel İmar Durumunda  
Boğaziçi İmar  
Atilla ATALAY  
Boğaziçi İmar Müdürü



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların dosya incelemesi, Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi sınırları içerisinde kalmalarından ötürü İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılmıştır. Her iki parselde de ruhsatlı yapılar bulunmamaktadır.

#### 121 Asa 12 Parsel:

Dosyasında yapılan incelemede, arazinin açık otopark olarak kullanılabilmesi için işletme için işyeri ruhsat başvurusu bulunmakta olduğu görülmüştür. Dosyada söz konusu yazıya bir yanıt ya da herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır. Dosyasında imar durumu, kurum içi yazışmalar ve diğer evraklar yer almaktadır.

#### 121 Ada 119 Parsel:

Bu taşınmazın dosyasında da herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskana rastlanmamıştır. Parsel üzerinde inşa edilmiş olan ruhsat harici yapı ile ilgili olarak hazırlanmış yapı tatil tutanakları ve ve encümence alınmış kararlar bulunmaktadır.

11.03.1994 tarih ve 947 sayılı 1 nolu yapı tatil tutanağına göre "sömel hafriyatı üzerine yapılan temel çalışması durdurularak inşaat mühür altına alındı " ibaresi bulunmaktadır. Daha sonra hazırlanan 12.04.1994 tarih ve 669 sayılı 2 nolu yapı tatil tutanağına göre " kaçak yapıya devam edilmesinden ötürü zemin kat betonu dökülmüş vaziyette tespit edildi " ibaresi yer almaktadır. İnşaatın ebadı 15\*9 m<sup>2</sup> dir. Bu tutanaklara istinaden 2960 sayılı Boğaziçi İmar Kanununun 13a maddesine istinaden taşınmaz hakkında encümence 02.06.1994 tarih ve 2-192 sayılı yıkım kararı alınmıştır. Taşınmazın dosyasında ayrıca kurum içi ve kurumlar arası yazışmalar, eski imar durumu evrakları ve diğer evraklar yer almaktadır. 10.10.2018 tarihi itibarı ile yapılan Boğaziçi İmar Müdürlüğü belediye dosya incelemesinde yeni bir evrak veya olumsuz bir belgeye rastlanmamıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

121 ada 12 parsel tapu niteliği "Dağ Mahalli" olarak tescil edilmiş durumdadır. Dosyasında herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskan belgesine rastlanmamıştır. Mevcut durumda ise parsel üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır. Ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

121 ada 119 parselin ise tapudaki niteliği "Kulübesi Olan Arsa" olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde eski tipte 1 adet kulübe bulunmakta olup aynı zamanda tutanak ve encümen kararı ile tespit edilmiş 1 adet betonarme kaba halde bir yapı bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

### 2.3.4 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmaz için son üç yıllık imar planı değişiklikleri sorgulandığında yazılı imar durumuna göre imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 23 pafta, 121 ada 12 parselde kain 1.135,08 m<sup>2</sup> alanlı 'Dağ Mahalli' nitelikli taşınmaz ile İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 23 pafta, 121 ada 119 parselde kain 961,80 m<sup>2</sup> alanlı ' Kulübesi Olan Arsa' nitelikli taşınmazdır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

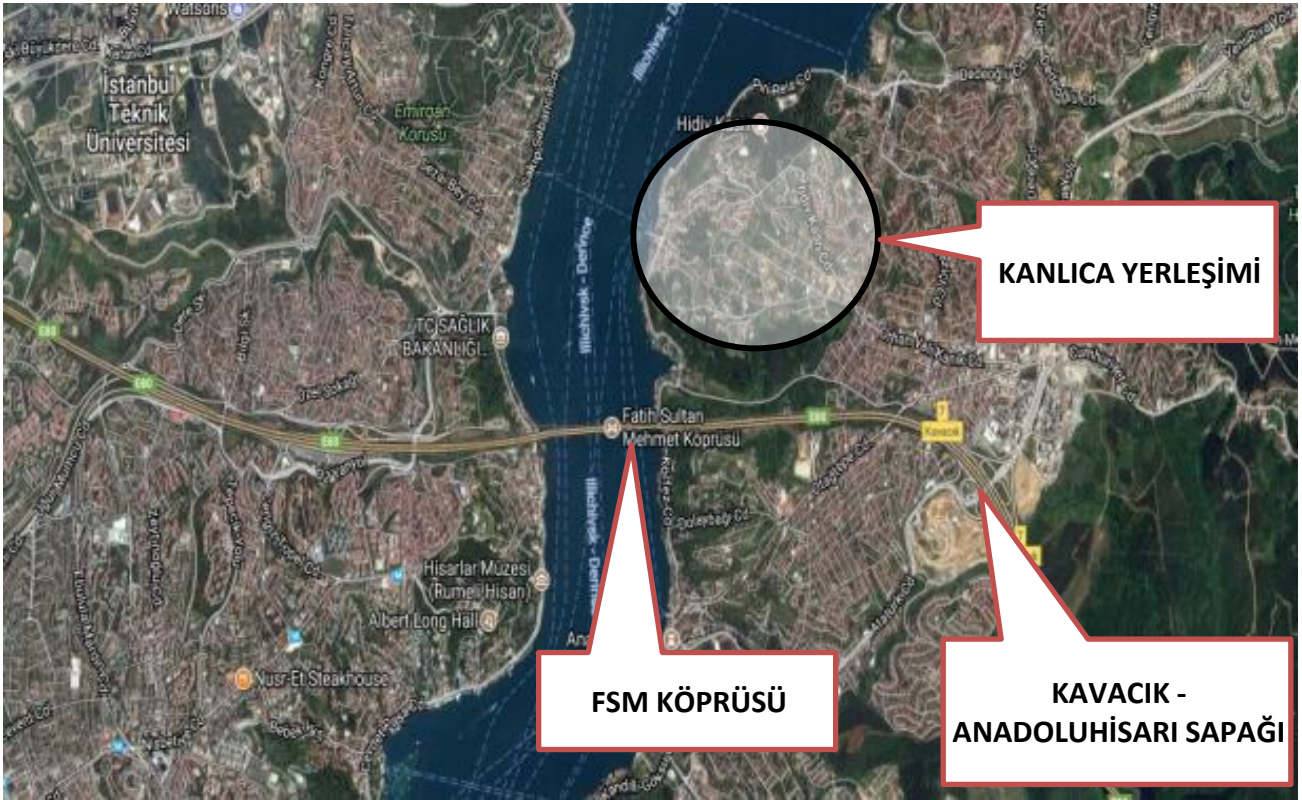
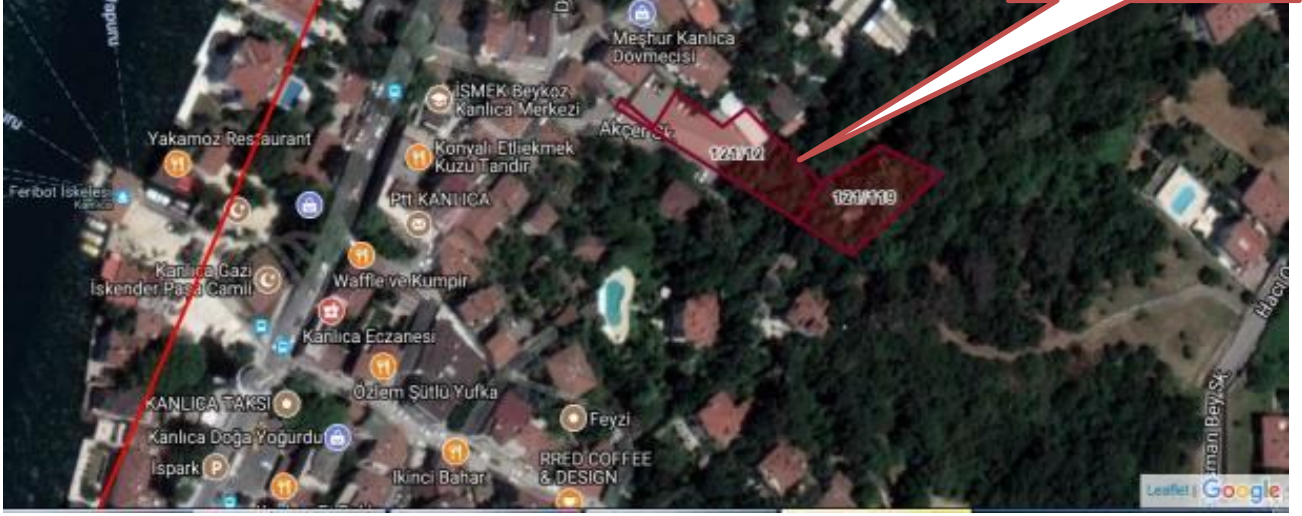
Taşınmazlar İstanbul İli, Beykoz İlçesi sınırları içerisinde Kanlıca Mahallesi'nde konumlanmışlardır. Her iki parsel de sahile yakın bir noktada yer almaktadır. Yakın çevresi müstakil tipte ve kısmen apartman tipinde konut yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Sahil yolu olarak bilinen Barış Manço Caddesi üzerinde ticari birimler ve işletmeler yer almaktadır. Taşınmazlar öngörünüm bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ağırlıklı olarak üst gelir grubuna hitap ettiği gözlemlenmiştir. Ayrık nizamda ferah bir yapılaşma bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu noktaya Anadoluhisarı veya Beykoz yönlerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. TEM çevreyolu ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü vasıtası ile Kavacık, Anadoluhisarı sapağından içeri girilerek Anadoluhisarı yönüne doğru yöneldikten sonra yaklaşık Anadoluhisarı yerleşimi geçilir. Yaklaşık 2-3 km. daha Beykoz yönünde ilerledikten sonra Barış Manço Caddesi vasıtası ile Kanlıca yerleşimine ulaşılır ve burada Kafadar Sokağa sapılarak Hacı Muhittin Sokak ve Ahçer Çıkmazı Sokak vasıtası ile her iki parselde ulaşılabilir. İstanbul Barosu Kanlıca sosyal tesisi olan Baro Bahçe yakın civardaki en önemli nirengi noktasıdır.









### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**121 ada 12 parsel numaralı taşınmaz** 1.135,08 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Tapudaki ana gayrimenkul niteliği "Dağ Mahalli" olarak tescil edilmiştir. Parsel girintili çıkıntılı bir geometrik yapıya sahiptir. Nispeten dar ve uzun bir şekle sahip durumdadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Konut yerleşim birimleri arasında konumlanmıştır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır. Parsel zemini parke taş ile döşenmiştir. Aynı zamanda parselin sahile bakan kısmında 1 adet bekçi kulübesi bulunmaktadır.

**121 ada 119 parsel** 961.80 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Tapudaki ana gayrimenkul niteliği "Kulübesi olan Arsa" olarak tescil edilmiştir. Parsel hemen hemen yamuk formda bir geometrik yapıya sahiptir. 119 parsel eğimli bir zemin üzerinde bayırda yer almaktadır. Parsel sık ağaçlık bir yapıya sahip olup parsel zemini topraktır. Parsel üzerinde yığma tarzda yapılmış olan 1 adet kulübe ile betonarme tarzda yapılmış olan 1 adet kaba inşaat halinde yapı bulunmaktadır. Konum itibarı ile denize kısmen hakim bir noktada yer almaktadır. Yapı tatil tutanağında da belirtildiği üzere ve yerinde yapılan ölçümde bu yapının 15\*9=135 m<sup>2</sup> alanlı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt istemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir.

#### 4.1.2 - Beykoz İlçesi

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

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 251.087 kişidir. Bu nüfusun yüzde 10'u köylerde yaşar, yıllık nüfus artış hızı binde 3'tür. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz İllerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye, Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar.

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

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

119 parselin cephe olduğu Akçer çıkmazı sokağın bir kısmı otomatik kapı vasıtası ile kısmen kapatılmış durumdadır. 119 parselin yerinde incelemesi diğer sokaklar vasıtası ile gerçekleştirilmiş olup parselin ağaçlık ve engebeli yapısı nedeni ile kısmen görülebilmektedir.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Boğaziçi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur. Tapu kayıtları Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portal sistemi üzerinden alınmıştır.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Nezih bir lokasyonda yer almaktadırlar.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Boğaz hattı üzerinde yer almaktadırlar.
- \* Bölgenin alt yapı olanakları tamamlanmıştır.
- \* Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Taşınmazların meri imar planına göre her hangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.
- \* 119 parsel üzerinde yer alan bina hakkında yapı tatil tutanakları ve encümençe alınmış yıkım kararı bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1 - . Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut planda kamulaştırılacak alanda kalmaktadır. Bölgede yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlara ulaşılmış taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde mevzuat kapsamında dikkate alınabilecek herhangi bir yapı bulunmamakta olup, yapılaşma izinleri de mevcut değildir. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılamamıştır.

### 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda yapılaşma izni bulunmamaktadır. Taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında analiz edildiğinde ise parsellerin elde edilebilecek herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir.

### 6.1.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Konut Emsalleri

##### \* Kanlıca Emlak

Tel 0535 206 93 90

800 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde 3 katlı II. Derece tarihi eser yapı satılık durumdadır. Yapı 65 m<sup>2</sup> oturma sahip olup tadilatının tamamlandığı oturma hazır durumda olduğu beyan edilmiştir. Paşabahçe Mahallesi'nde konumlanmıştır.

<b>SATILIK</b>	800 .-M <sup>2</sup>	2.400.000 .-TL	3.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

##### \* Kanlıca Emlak

Tel 0535 206 93 90

Emsal taşınmaz Kavacık'ta yer almakta olup 240 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 3.5 katlı mustakil ev olarak pazarlanmaktadır. Bina kaçak olup parsel konut imarlıdır. Medipol üniversitesine yakın konumda bulunduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	240 .-M <sup>2</sup>	1.500.000 .-TL	6.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

##### \* Pasifik Emlak

Tel 0216 322 20 89

Kanlıca merkezinde eski bir apartmanda yer alan daire ara katta yer almaktadır. 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 2+1 planlıdır. TL bazında pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	700.000 .-TL	7.778 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

##### \* Kanlıca Gayrimenkul

Tel 0532 240 95 43

Taşınmaz Kanlıca sirtlarında 161 m<sup>2</sup> arsa içerisinde yer almaktadır. Ahşap yapı yıkılmış durumda olup eski eser statüsünden dolayı yeniden projelendirilip yapılabilmektedir. Fiili durumda boş arsa niteliğindedir. Proje ve inşaat maliyeti bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	161 .-M <sup>2</sup>	675.000 .-TL	4.193 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



## Arsa Emsalleri

### \* Remax Lotus Temsilciliği

Tel 0532 798 18 42

Taşınmaz Beykoz'a bağlı Gümüşsuyu mahallesi'nde Beykoz Konakları'nın ön kısmında yer almaktadır. Proje inşaatı yapan Tahincioğlu - Nef gibi firmaların bölgede anlaşmalar yaptığı beyan edilmiştir. Taşınmaz hisseli mülkiyete sahip olup 350 m<sup>2</sup> hisse satışı gerçekleşmektedir. Parsel alanı 819 m<sup>2</sup> dir.

<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	625.000 .-TL	1.786 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### \* Meydan Emlak

Tel 0535 492 66 75

Beykoz'da Gümüşsuyu mevkisinde yer alan 490 m<sup>2</sup> parsel alanına sahip olup parsel üzerinde mustakil ruhsatsız bir bina bulunmaktadır. Öngörünüm alanında kaldığı beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	490 .-M <sup>2</sup>	950.000 .-TL	1.939 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### \* İcra Satış İlanı 1

Tel

Beykoz İlçesi Baklacı Mahallesi, 1380 ada 41 parsel numaralı taşınmaz icra vasıtası ile 30.05.2018 ve 04.07.2018 tarihlerinde satışa çıkarılmıştır. Parsel 2750,54 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup parsel üzerinde 160 m<sup>2</sup> oturumlu bodrum, 2 kat, çatı katlı 20 yaşında betonarme bir yapı bulunmaktadır. Doğal Sit Alanı içerisinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumda yer almaktadır.

<b>SATILIK</b>	2750,5 .-M <sup>2</sup>	1.617.000 .-TL	588 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	----------------	-------------------------

### \* İcra Satış İlanı 2

Tel

Taşınmaz Beykoz İcra Müdürlüğü tarafından satışadır. 1. satış günü 13.11.2018; 2. satış günü ise 11.12.2018 günüdür. Satışa konu gayrimenkul Beykoz İlçesi Çiftlik Mahallesi, 1591 ada 63 parsel numaralı 1876,28 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 1/2 hissesinin satışidir. Taşınmaz bahçe nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1/5000 veya 1/1000 ölçekli planı bulunmamakta olup yapı yasağı olan ve tarım alanı olan kısımda yer almaktadır. 1/2 hissesinin tespit edilen değeri 940.000 TL dir. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumda yer almaktadır.

<b>SATILIK</b>	938 .-M <sup>2</sup>	940.000 .-TL	1.002 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### \* GNYL Gayrimenkul

Tel 0537 586 34 98

Anadoluhisari'nda 54 ada 90 parsel için 240 m<sup>2</sup> arazi satılık durumdadır. Taşınmaz hisseli mülkiyete sahip olup boğaziçi öngörünüm alanında yer almaktadır. Yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Denize yakın konumdadır.

<b>SATILIK</b>	240 .-M <sup>2</sup>	480.000 .-TL	2.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İcra İlanı 2	GNYL Gayrimenkul	Meydan Emlak
SATIŞ FİYATI		940.000	480.000	950.000
SATIŞ TARİHİ				
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.135,08 m <sup>2</sup>	938	240	490
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.002	2.000	1.939
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI	YOK			
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	PARK VE YOL ALANI	İmarsız	İmarsız	İmarsız
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-6%	-8%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		5%	-11%	-13%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.500</b>	<b>1.052</b>	<b>1.780</b>	<b>1.687</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle düşük yoğunluklu ve küçük ölçekli imar parsellerinin bulunduğu görülmüştür. Bölgede yer alan ve yapılaşmaya kapalı durumda bulunan arsaların birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, imar koşulları, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 1.000 - 2.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında yer aldıkları görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmaza birebir emsal bulunamamış olup bölgedeki satılık ve satılmış emsallerden ve öngörünüm bölgesinde yer alan imara kapalı parsellerden yola çıkılarak değer kanaatinde bulunulmuştur. Söz konusu parselin, mevki, konumu, imar planındaki fonksiyonu, parsel büyüklüğü, mülkiyet yapısı ile sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuş, güvenli tarafta kalınarak parselin birim m<sup>2</sup> değeri olarak 1.500.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Her iki parselin m<sup>2</sup> birim değeri aynı olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
121	12	1.135,08	1.500	1.702.620,00	327.426,92
121	119	961,80	1.500	1.442.700,00	277.442,31
TOPLAM DEĞER (-.TL)				3.145.320,00	604.869,23
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				3.150.000	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				600.000	

### 6.1.3 - Taşınmazların Emlak Vergisi' ne Esas Rayiç Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerinde değerlendirme günü itibariyle herhangi bir yasal yapı bulunmamaktadır. Halihazırda "Park (manzara noktası) ve Kısmi Yol" alanında kalmaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m<sup>2</sup> değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, ikinci yöntem olarak 2942 sayılı kamulaştırma kanununun ilgili hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamulaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kamulaştırılacak alanda yer almalarına karşın bir kamulaştırma programında bulunmamaları nedeniyle oluşacak süreç mevcut koşullarda öngörülememektedir. Bu nedenle bahsedilen tüm hususlar dikkate alınıp 2. yöntem olarak, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (*Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur.*) esas alınarak hali hazırda onaylı olan imar planı gereği tasarrufları sınırlı olduğundan en alt değeri hesaplanması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar Akçer Çıkmazı Sokak' a cephelidir. Beykoz Belediyesi Emlak Müdürlüğü' nden alınan bilgiye göre 2018 Yılı Akçer Çıkmazı Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri 190.-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	2018 YILI EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	EMLAK VERGİSİ KANUNU 30.MADDE UYGULAMASI ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	ARSA DEĞERİ (TL)
121/12	1.135,08	190,00	19	21.566,52
121/119	961,80	190,00	19	18.274,20
<b>TOPLAM</b>	<b>2.097</b>			<b>39.840,72</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının aynı plan kapsamındaki konut fonksiyonlu parseller dikkate alınarak gerekli terklerin yapılarak, bu fonksiyon kapsamında kullanılması olarak düşünülmektedir.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum yazısında, söz konusu parsellerin uygulama imar planında park (manzara noktası) alanında, 12 nolu parselin küçük bir kısmının yolda kalmakta olduğu, uygulama imar planı notlarında ise "Bu kullanımlara ayrılan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz." hükmü yer aldığı ifade edilmektedir. Meri imar durumu bu şekilde olmakla birlikte, imar durumunun ileride değişmesinin mümkün olduğu ve ender bulunur bu tür arsaların imar durumu kısıtlı olsa da zaman içinde önemli değer artışları gösterebildiği düşünülmektedir. Bu çerçevede söz konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının orta ve uzun vadede değer artışı elde etmek olabileceği düşünülmektedir

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma koşulları, meri imar planında "Park (manzara noktası) ve Kısmi Yol" alanı olarak tanımlanmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlar araştırılmış ve nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde mevzuat kapsamında inşa edilmiş yasal durumda her hangibir yapı bulunmamakta olup, yapılaşma izinleri de mevcut değildir. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında analiz edildiğinde ise parsellerin elde edilebilecek herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli' nin konut yapılaşmasında gelişmiş ve yoğun olarak talep gören bir konumda yer almaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m<sup>2</sup> değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdirinde 2942 sayılı kamulaştırma kanununun ilgili hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanununun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamulaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kamulaştırılacak alanda yer almalarına karşın bir kamulaştırma programında bulunmaması nedeniyle oluşacak süreç mevcut koşullarda öngörülemezdir. Bu nedenle bahsedilen tüm hususlar dikkate alınıp güvenli tarafta kalınarak, konu parsellerin değer takdirinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi,kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur. ) esas alınarak hali hazırda onaylı olan imar planı gereği tasarrufları sınırlı olduğundan en alt değer hesaplanması yoluna gidilmiştir.Ancak belediyece belirlenmiş olan rayiç bedelin piyasa rakamlarının çok çok altında olması nedeni ile bu değer sonuç değerinde dikkate alınmamıştır.

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Tarafımıza parseller ile ilgili herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi iletilmemiş olup, bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Her iki taşınmaz da Boğaziçi öngörünüm bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yapılan dosya incelemesinde parseller için alınmış herhangi bir ruhsat belgesi, mimari proje, tescilli eski eser kaydı veya iskan belgesine rastlanmamıştır. İlgili uygulama imar planında ise parseller Park (manzara Alanı) ve kısmen yol alanında yer almaktadır. Mevcut imar koşulları ile her iki parselinde yapılaşma imkanı bulunmamaktadır. 119 parselde yapılmış olan ruhsat harici kaba inşaat ile ilgili olarak 2 adet yapı tatil tutanağı hazırlanmış olup encümençe yıkım kararı verilmiştir.Parseller üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazlara, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri , Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;** 121 ada 12 parsel tapu niteliği "Dağ Mahalli" olarak tescil edilmiş durumdadır. Dosyasında herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskan belgesine rastlanmamıştır. Mevcut durumda üzerinde her hangibir yapı bulunmamaktadır.

121 ada 119 parselin ise tapudaki niteliği "Kulübesi Olan Arsa" olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde eski tipte 1 adet harap kulübe bulunmakta olup aynı zamanda tutanak ve encümen kararı ile tespit edilmiş 1 adet betonarme kaba halde bir yapı bulunmaktadır.

Parseller üzerinde fiili bir kullanıma ve herhangi bir gelir getirici faaliyete rastlanmamıştır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbirleriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." denilmektedir.

Değerleme konusu parsellerden 121 ada 12 parselin tapudaki niteliği "Dağ Mahalli" olduğundan ve üzerinden herhangi bir yapılaşma bulunmadığından, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arazi" olarak alınmasında bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

121 ada 119 parselin ise tapudaki niteliği "Kulübesi Olan Arsa" olup, üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen yarım kalmış bir inşaat kalıntısı bulunmaktadır. Tebliğin 22-1-r maddesi hükümlerine göre söz konusu metruk yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde, söz konusu parselin "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların

04.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

**3.150.000 .-TL**

**(Üç Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.717.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>3.150.000</b>	<b>605.769</b>	<b>533.392</b>	<b>3.717.000 TL</b>

1 USD = 5,2000 .-TL 04.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 5,9056 .-TL 04.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

### Değerleme Uzmanı



### A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



### Eren KURT

Lisans No: 402003