

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



## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor Refans No : AD-YKG10004

Rapor Tarihi : 24.12.2014

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

Beykoz - İSTANBUL

## UYGUNLUK BEYANI

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

- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme Hizmetinin ücreti raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim, bilgi ve deneyim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.

## İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1.	Rapor Tarih ve Numarası.....	4
1.2.	Rapor Türü ve Amacı.....	4
1.3.	Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları.....	4
1.4.	Değerleme Tarihi.....	4
1.5.	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası.....	4
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	4
1.7.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
1.9.	Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	4
2.	ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	5
2.1	Şirket Bilgileri.....	5
2.2.	Müşteri Bilgileri.....	5
2.3.	Kullanılan Değer Tanımları.....	5
2.3.1.	Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
3.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	6
3.1.	Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1.	Demografik Veriler.....	6
3.1.2.	Ekonomik Veriler.....	7
3.2	Özel Veriler-Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	8
3.2.1.	İstanbul İli.....	8
3.2.2	Beykoz İlçesi.....	11
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	12
4.1.	Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları.....	12
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	13
4.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	14
4.2.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	14
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	14
4.3.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	15
4.4.	Hukuki Durum Analizi.....	15
4.5.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	16
5.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	16
5.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	17
5.3.	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler.....	18
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	19
6.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem ve Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	19
6.1.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	19
6.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	19
6.1.4.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
6.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	19
6.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	20
6.4.	Değerlemede Esas Alınan Benzer satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	20
7.	GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	21
7.1.	Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	21
7.2.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	21
7.3.	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	21
7.4.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	21
7.5.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde ,Emsal Pay Oranları.....	21
7.6.	Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	21
7.7.	Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri.....	22
7.8.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
7.9.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
8.	SONUÇ.....	23
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	23
8.2.	Nihai Değer Takdiri.....	23
9.	EKLER.....	24

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 23.09.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmış olan 24.12.2014 tarih ve AD-YKG10004 sayılı rapordur.

#### 1.2 Rapor Türü Ve Amacı

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Canan TOPSAKAL (Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400695)  
Ahmet Ziya TOPSAKAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400908)

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için Değerleme Uzmanları 03.11.2014 tarihinde çalışmalarına başlayarak 24.12.2014 tarihine kadar hem gayrimenkullerin mahallinde hem de ilgili kurum ve resmi dairelerde incelemeler yaparak, ofis ortamında da çalışarak raporu hazırlamışlardır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 10/12/2014 tarih ve SZL-2014-00107 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3(üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ' nin 23.09.2014 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

#### 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışması esnasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Bilgileri

*Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Altıntepe Mahallesi, Cihadiye Caddesi, No :92, Kat :1 D :2 34840 Maltepe/İSTANBUL*

*(Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 22.03.2008 tarih ve 16/238 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Şirketleri arasında yer almaktadır.)*

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

*Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ  
Meşrutiyet mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence K:17, D.42 Şişli - İSTANBUL*

#### 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

##### 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

*Bir gayrimenkulun alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulun en olası, nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.*

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.*
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.*
- ✓ Gayrimenkulun satış için makul bir süre tanınmıştır.*
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.*
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.*

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel Veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 76 milyon 667 bin 864 olarak tespit edilmiştir.

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1 040 480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak tespit edilmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %0,12 iken, 2013 yılında %0,13,7’ye yükselmiştir.

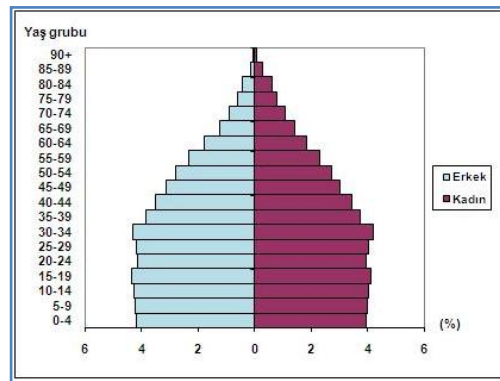
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak tespit edilmiştir.

Ülke nüfusunun % 18,5’i İstanbul’da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,6’i Ankara’da, % 5,3’ü İzmir’de, % 3,6’i Bursa’da, % 2,8’i Antalya’da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane’dir. En az nüfusa sahip Bayburt’da ikamet eden kişi sayısı 75.620’dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	14.160.467	14.160.467
Ankara	5.045.083	5.045.083
İzmir	4.061.074	4.061.074

Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortanca yaş 30,1’dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31’dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,7’ini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 24,6’ü 0-14 yaş grubunda, % 7,7’i ise 65 yaş ve daha yukarı yaş grubundadır.



2013 Yılı Nüfus Piramidi (TÜİK)

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 100 iken illere göre 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 260 kişidir.

### 3.1.2 Ekonomik Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkede yaşanan nüfus artışı, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. Bu çerçevede 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında; özellikle ilk yarıyılıda konut kredisi faiz oranlarının tarihinin en düşük seviyelerinde olması talepte artış sağlayarak, arz-talep dengesinde başabaş noktasına ulaşılmasını sağlamıştır. Bu durum inşaat firmaları için de önemli yatırım fırsatlarını beraberinde taşımıştır. (Doç.Dr. Ali HEPŞEN)

2013 yılsonu itibarıyla projelendirilen konut arz sayıları aşağıdaki gibidir;

BEKLENEN KONUT ARZI	
2014 YILI	2015 YILI
111.384	81.682

\* Kaynak: REIDIN

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

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

\* Kaynak: REIDIN

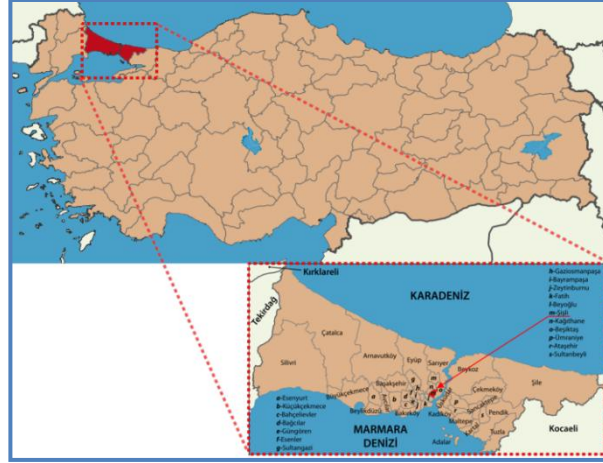
### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli

İstanbul ili, Türkiye’nin batısında, Marmara ve Karadenize kıyısı olan Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan İstanbul Boğazının iki yakasında konumlu Türkiye’nin en kalabalık ve en büyük ekonomi, sanayi ve ticaret hacmine sahip ili konumunda olup sadece Türkiye için değil uluslararası ölçekte önemli bir merkez konumundadır.

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





*İstanbul, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,- km<sup>2</sup>'dir.*

*İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.*

*Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.*

*İstanbul'un 1980'li yıllardan itibaren Türkiye sanayiindeki önemi nispeten azalmasına rağmen finans başta olmak üzere inşaat, ticaret, konut ve diğer hizmet sektörlerindeki katkısı büyümüştür. 1980'li yıllara kadar gelişmelerinin temel enerjisini sanayi yatırımlarından alan büyük girişimcilerin, 1970'lerden itibaren İstanbul dışında mekânlar bulmaları ve yeni yatırımlarını İstanbul dışına yapmaları, İstanbul'da kurulu olanların da yavaş yavaş sökülerek İstanbul dışına taşınması, imalat sanayiinin İstanbul'daki büyümesini bir ölçüde durdurmuştur. Ancak, sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atmıştır. Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda olan İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunmaktadır.*

*İstanbul ilinin nüfusu, 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 14.160.467 kişidir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Bağcılar, Küçükçekmece, Ümraniye, Pendik, Bahçelievler, Esenyurt, Üsküdar ve Kadıköy'dür. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Adalar'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Çatalca, en küçük ilçesi ise Güngören'dir*

*İstanbul ili şehirleşme oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir.*

*İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı Avrupa Yakası; % 35,33'ü de Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır.*

*İl İlçe Merkezi Nüfusu-2013*

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

### 3.2.2 Beykoz İlçesi

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

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 244,137'dir. Bu nüfusun yüzde 10'u köylerde yaşar, yıllık nüfus artış hızı binde 3'tür. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz İllerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye, Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar.

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır.

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

Beykoz Belediyesi, Beykoz İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ile ilçede bulunan çeşitli vakıf ve derneklerin işbirliği sayesinde halk oyunları, tiyatro etkinlikleri ve çeşitli yarışmalar yapılmaktadır. Ayrıca İsmek'in açtığı kurslarda büyük rağbet vardır. İlçemizde birde Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır. Kütüphanelerin ve çok amaçlı salonların yetersizliği, kültürel faaliyetlerin istenilen düzeye ulaşmasını engellemektedir. İlçemizde 3 sinema, 11 spor kulübü, 1 spor salonu, 3 futbol sahası, 4'ü şahıslara ait 26 halı saha mevcuttur. Beykoz Çayırı'nda yapılmaya başlayan geleneksel Beykoz Şenlikleri kültürel etkinliklerin sergilendiği önemli bir faaliyettir. Beykoz Çayırı'ndaki askeri kışanin ve (halk tarafından Saray Hastanesi) olarak bilinen Beykoz Kasrı'nın yakın tarihte turizme açılacak olması, özelleştirilmiş olan Beykoz Deri ve Kundura Fabrikası'nın yerine çok kısa sürede 5 yıldızlı bir otelin yapılacak olması ve Riva Köyü'ne yeni yapılacak olan Türkiye'nin ilk ve tek en büyük sinema platformu ilçenin sosyal yönünü daha çok genişletecektir.

## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları\*

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	MALİKİ	HİSSESİ
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		1	29.660,00	5384	1	1	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		2	5.832,00	5384	1	2	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		3	3.443,63	5361	1	3	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		4	3.604,00	5361	1	4	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		5	1.600,00	5361	1	5	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		6	20.025,00	5361	1	6	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		7	3.162,00	5361	1	7	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		8	11.736,00	5361	1	8	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		9	12.000,00	5361	1	9	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		10	65.400,00	5361	1	10	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		11	16.500,00	5361	1	11	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		12	10.800,00	5361	1	12	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		14	12.632,00	5361	1	14	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		15	4.171,00	5361	1	15	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		16	13.258,00	5361	1	16	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1		17	10.000,00	5361	1	17	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİC. AŞ	TAM

- Gayrimenkullere ait 03.11.2014 tarihli resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-1)

## 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri\*

İstanbul ili, Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.11.2014 tarih saat 14.30 itibarı ile yapılan incelemede, taşınmaz ile ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

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

#### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

#### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

#### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

### 1, 2 no'lu parseller

#### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

#### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

#### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

*Diğer(Konusu): Riva 2994 parsel Göllü 1 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 ile)*

*Beyanlar hanesinde belirtilen mükerrerlik (sınır ölçüm hatası) ilgili parsellerin farklı köylerde ve bu köylerin sınırlarında olmasıyla birlikte kadastraya işleme tarihlerinin de birbirlerinden farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Riva Çayağzı köyündeki 1669 ve 2994 no.lu parsellerin kadastraya işleme tarihi 1969, Göllü köyü 1 ve 2 no.lu parsellerin kadastraya işleme tarihi ise 1972 dir. Bu iki kadastro çalışmasının birbiriyle uyumlu olmamasından dolayı bu mükerrerlik hatası oluşmuştur. Bu konuyla ilgili 3402 sayılı kadastro kanununun 22. Maddesine göre;*

*“Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastraya yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastraya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır.”* denmektedir.

*Yine kadastro kanununun 41. Maddesine göre :*

*“Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re`sen düzeltilir. “ denmektedir.*

*Buna göre 1972 yılında yapılan kadastro çalışmasının hükümsüz olduğu kabul edilerek, mükerrer alanlar Çayağzı parsellerinde korunmuş, Göllü parsellerinden ise düşülerek değerlemeye alınmıştır. Böylece mükerrerlik değerlendirme çalışmasında giderilmiştir.*

*Kadastroda yapılan incelememizde ise mükerrerliğin giderilmesine yönelik bir çalışmanın henüz başlamadığı bilgisi alınmıştır.*

*1669 Parsel, 2 nolu parselle 459m2,  
1669 parsel 1 nolu parselle 1948m2,  
2994 parsel 1 nolu parselle 4576m2 mükerrerdir.*



MÜKERRER PARSELLERİN GÖRÜNTÜSÜ

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

*Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.11.2014 tarih saat 14.30 itibarı ile yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.*

#### 4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

*Söz konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında ve takyidat bilgileri doğrultusunda taşınmazın devrinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.*

#### 4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

*Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğünde 10.11.2014 tarihinde yapılan araştırmada; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu mahallerde 1/5000 ölçekli nazım imar planları bulunmakta olup meri uygulama imar planı bulunmadığından uygulama yapılamamakta olduğu, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onandıktan sonra uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır.*

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

*Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından imar dosyası, ruhsat vs. gibi belgeler bulunmamaktadır.*

*Değerleme konusu gayrimenkuller; 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu hükümlerine tabi değildirler.*

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

*Söz konusu gayrimenkullerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.*

#### 4.4 Hukuki Durum Analizi

*Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.11.2014 tarih saat 14.30 itibarı ile yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde devri kısıtlayıcı ve değeri olumsuz yönde etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.*

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

#### 4.5 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

*Raporumuzdaki değerlendirme konusu; proje değerlemeye yönelik olmayıp, değerlendirme konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "tarla" olarak alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.*

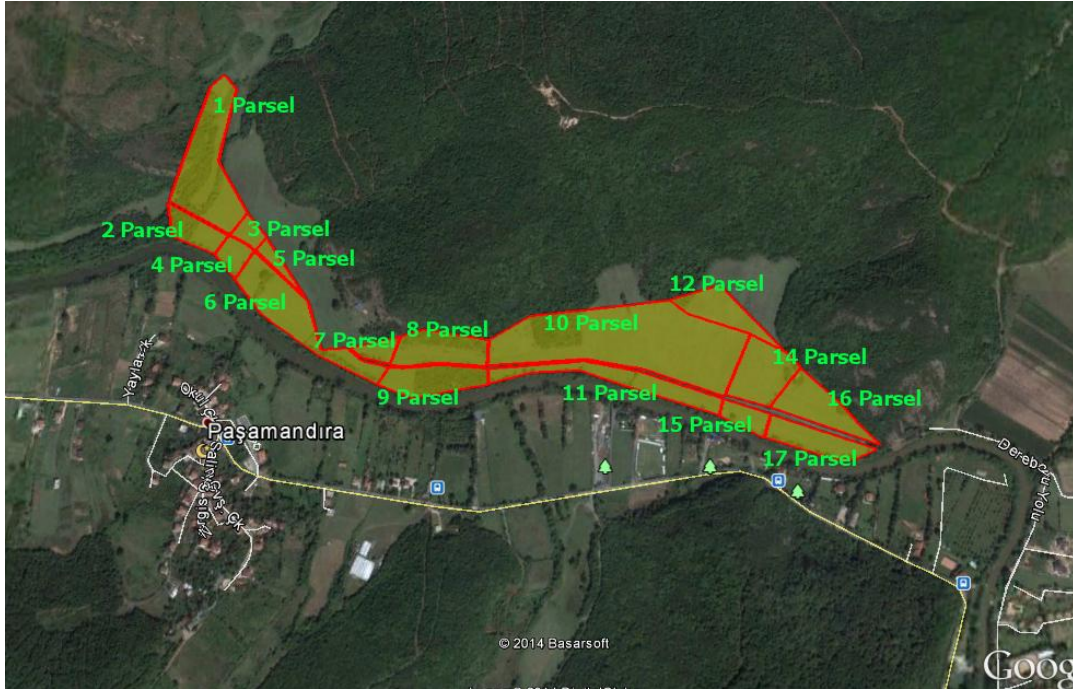
## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasının Karadenize açılan bölümünde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasının Karadenize açılan bölümünde yer almaktadır. Taşınmazlar Galatasaray SK Derneği Proje Alanına, Riva Konakları ve Antriva Sitesi'ne yakın konumda yer almaktadır. Parseller Riva'nın doğu bölgesinde yer almakta olup toplam 16 adet parsel ve 223.823,63m<sup>2</sup> (mükerrerlik düşüldükten sonra kalan toplam alan, 216.840,63m<sup>2</sup>'dir) alana sahiptir. Riva Kavacık'a yaklaşık 21km, FSM köprüsüne yaklaşık 25km mesafede yer almaktadır. Kuzey'de Karadeniz sahili ile yaz aylarında yerli turizm açısından potansiyele sahiptir. Mevcut Yerleşimler Tarihi Riva Kalesi civarında deniz kenarına yakın bölgede gelişmiş olup gelecekte Riva Deresi boyunca konut projeleri hayata geçirilmeye başlayacağı ön görülmektedir. Bölgenin güneydoğusunda devlet ormanı güneyinde ise Riva Deresi bulunmaktadır.



Taşınmaza ulaşım için; Beykoz-Riva yolu üzerinde yol alınırken, Riva Mahallesi girişinde yer alan, köprüye ulaşıldığında, Riva Deresi boyunca yaklaşık 5km güneydoğu yönünde yer almaktadır. Taşınmazlar birbirine bitişik durumda ve Riva Deresi boyunca konumlanmışlardır.

GAYRİMENKULLERİN MERKEZLERE KUŞBAKIŞI UZAKLIKLARI			
<b>Riva Merkez</b>	5km	<b>İstanbul Çevreyolu</b>	21km
<b>Kavacık-Riva Yolu</b>	6km	<b>FSM Köprüsü</b>	25km

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



Taşınmazın coğrafi koordinatları; yerinde GPS atılmak suretiyle tarafımızca

1 nolu parsel 41.189439° N -29.249091° E

2 nolu parsel 41.188039° N -29.248901° E

3 nolu parsel 41.188020° N -29.250282° E

4 nolu parsel 41.187618° N -29.250838° E

5 nolu parsel 41.189207° N -29.246481° E

6 nolu parsel 41.186495° N -29.251572° E

7 nolu parsel 41.185985° N -29.253712° E

8 nolu parsel 41.188153° N -29.254412° E

9 nolu parsel 41.188153° N -29.254412° E

10 nolu parsel 41.186382° N -29.260003° E

11 nolu parsel 41.185641° N -29.259802° E

12 nolu parsel 41.186971° N -29.262476° E

14 nolu parsel 41.185877° N -29.263402° E

15 nolu parsel 41.185056° N -29.262994° E

16 nolu parsel 41.185342° N -29.264794° E

17 nolu parsel 41.184738° N -29.264682° E

olarak tespit edilmiştir

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

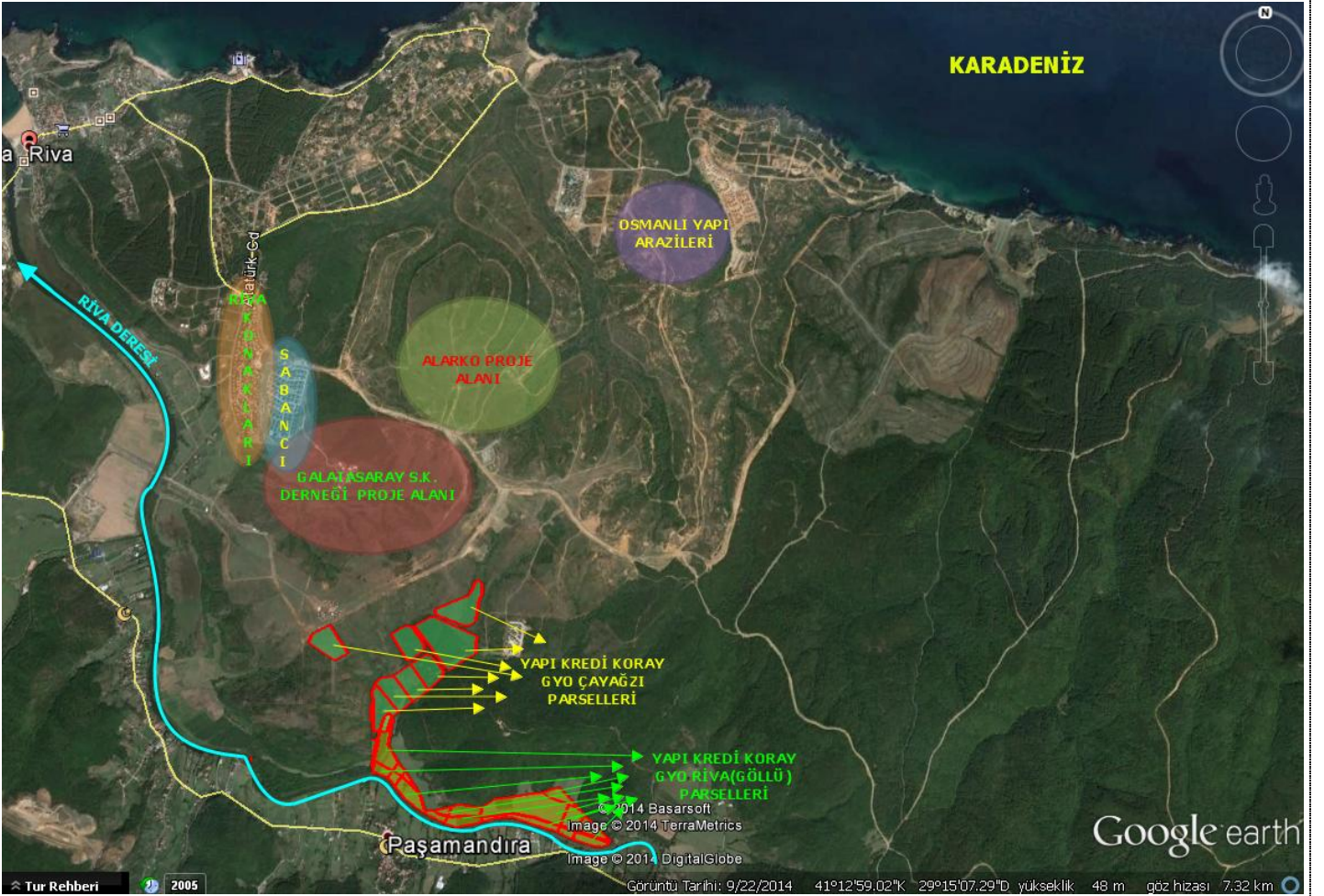
İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		1	29.660,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		2	5.832,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		3	3.443,63
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		4	3.604,00
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR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

Taşınmazların bulunduğu bölge yatırımcılar tarafından tercih edilen bir bölge haline gelmiş olup kırsal ve ikincil konut yerleşiminin yerini nitelikli konut projeleri almaya başlamıştır. Taşınmazların güneyinden geçmesi planlanan 3. Boğaz köprüsü bağlantı yolları bölgenin gelişme potansiyelini artırıcı rol oynamıştır.

Beykoz Belediyesi'nce planlanan Kanal Riva Projesi 28km uzunluğunda Riva Deresi boyunca ve yaklaşık 15.000km alanı kapsamalı planan projenin hayata geçirilmesi ile bölgenin turizm açısından bir çekim merkezi haline getirilmesi düşünülmektedir.

Riva Bölgesi'nde önemli projelerden birisi de Türkiye Futbol Federasyonun 2014 yılında tamamlanarak faaliyete geçen Milli Takımlar Kamp ve Eğitim Tesisi'dir.

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



### 5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

##### 6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

*Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.*

*Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.*

##### 6.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### 6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

*Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.*

*Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.*

- ✓ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- ✓ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- ✓ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- ✓ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- ✓ Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

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

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

### 6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı bölgeden ve yakın çevresinde benzer nitelikte gayrimenkullerin satış değerlerinden yola çıkılmış ve benzer imar durumu ve yakın çevresindeki emsal veriler baz alınmıştır.

#### EMSAL SATIŞ VERİLERİ:

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

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- ▲ Bölgenin gelişme potansiyelinin olması
- ▲ Bölgede planlanan projelerin olması ( 3. Boğaz Köprüsü, Kanal Riva Projesi gibi)
- ▲ Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin yer alıyor olması,
- ▲ Riva Deresi'ne cepheli durumda olması,

##### Olumsuz Faktörler

- ✓ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının olmaması,
- ✓ Altyapısının olmaması
- ✓ Çevresindeki imar yollarının açılmaması sebebiyle ulaşımın zor olması,
- ✓ Parsellerin tevhid edilmesi durumunda derinliğinin az olması,
- ✓ Parsellerin belirgin bir geometrik forma sahip olmaması,
- ✓ Sektörde yaşanan ekonomik belirsizlik ve dalgalanmalar neticesinde gayrimenkul talebinde düşüş olması.

#### 7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" vasıflı olup mevcut imar planına göre proje geliştirmeye yönelik değildir.

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

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

#### 7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar boş parsel durumunda olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

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

Taşınmazların, konumlu olduğu bölgenin gelişim potansiyeli, bölgede gerçekleşen önemli projelere yakınlığı, 3. Boğaz Köprüsü'ne yakınlığı, parsellerin imar durumları, nitelikleri, yüz ölçümü ve geometrik şekilleri, değere etki edecek altyapısal özellikleri, manzarası, konumu gibi kriterler göz önünde bulundurularak, bölgede yapılan piyasa araştırmasında bulunan birim değerleri ile uyumlaştırılarak taşınmazlara m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitinde gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller tarla nitelikli olup, 1/5000 ölçekli imar planları mevcuttur. 1/1000 ölçekli imar planları olmadığından uygulama yapılamamaktadır.

### 7.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğünde 03.11.2014 tarih, saat 14.00 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "tarla" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin İstanbul'un gelişmekte olan bölgesinde konumlu olması, yakın çevresindeki nitelikli konut projeleri, yapılması planlanan projeler, 3. Boğaz Köprüsü'nün yakın konumda olması, parsellerin imar durumları, konumu ve cephesi, altyapısal özellikleri ve ulaşım imkânları gibi özellikleri de göz önünde bulundurularak, nihai değer takdiri yapılmıştır.

#### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Canan TOPSAKAL  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400695

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

**AKTİF**  
Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Kıtıkuyulu, D. 042 051 2859

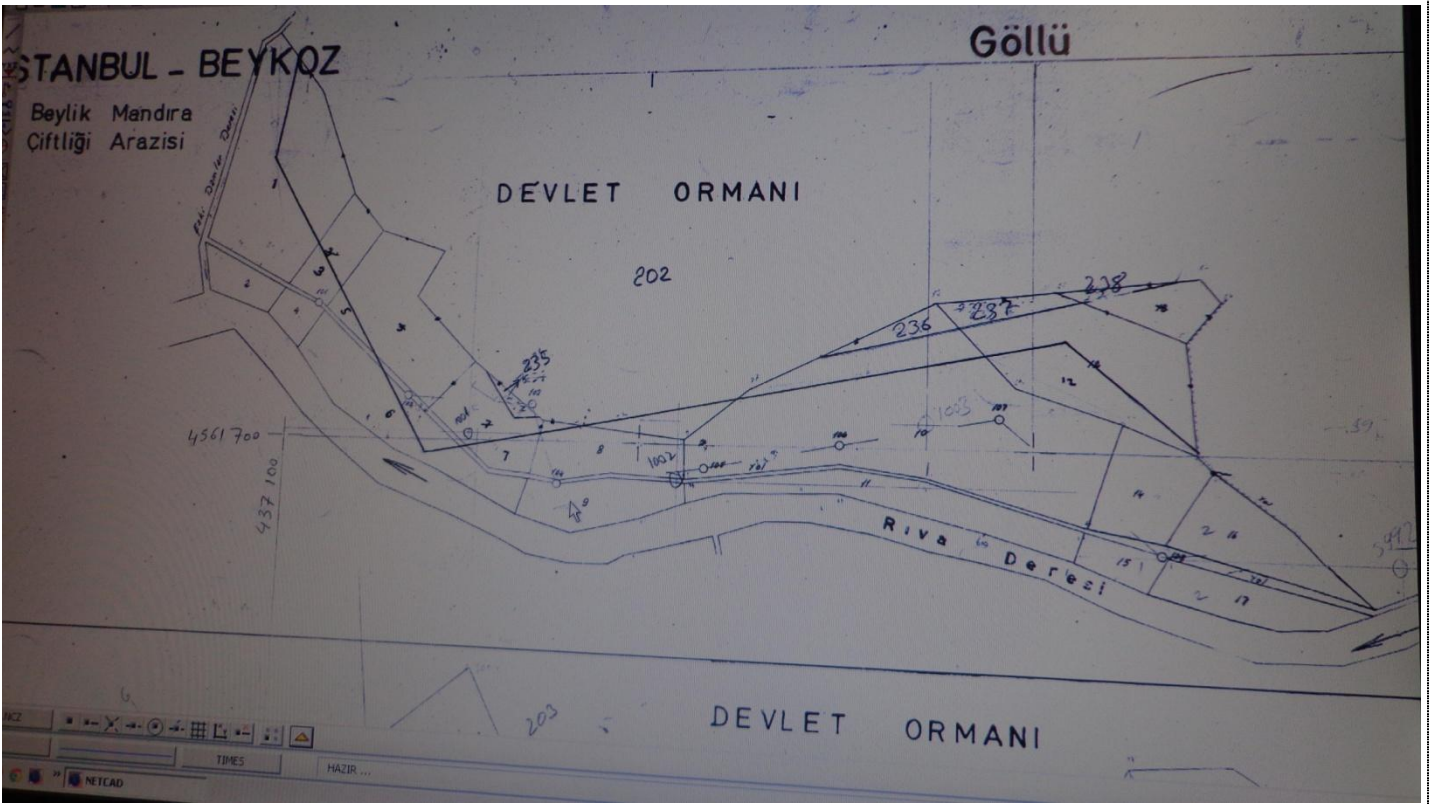
**AKTİF**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Kıtıkuyulu, D. 042 051 2859

## BÖLÜM 9

### 9. EKLER

- 1 – BELGELER
- 2 – RESMİ TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ
- 3 – RESMİ İMAR DURUMU YAZISI
- 4 – TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI
- 5 – DEĞERLEME UZMANLARINA AİT SPK LİSANSLARI

### BELGELER





## Resmi Tapu ve Takyidat Belgeleri (Ek-1)

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

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

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

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

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

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

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

Raporlayan: 034362  
Muharrem USTA  
Kaydına Uyandır  
03.11.2014

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

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

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

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

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

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

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -11			
Zemin No	: 25101368	Yükölçüm	: 16.500,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Çi / Sayfa No	: 1 / 11					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892319	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		16.500,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--
				Raporlayan: 03.11.2014 Muharrem USTA Kaydına Uygundur 03.11.2014		

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -12			
Zemin No	: 25101369	Yükölçüm	: 10.800,00 m2			
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Kily Adı	: GÖLÜ Mah.					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Çi / Sayfa No	: 1 / 12					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11892319	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.800,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--
				Raporlayan: 03.11.2014 Muharrem USTA Kaydına Uygundur 03.11.2014		

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

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

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

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

**03.11.2014 tarihli Tapu Kayıtları**

Resmi İmar Durumu Yazısı (Ek-2)



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

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

10/11/2014

GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

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

İlgi: 03.11.2014 tarih ve 3359 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

  
Eyüp Salih ELMAS  
Başkan  
Teknik Başkan Yardımcısı

## TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI





Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.11.2008 No : 400908

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ahmet Ziya TOPSAKAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

No: 28580  
31 Ekim 2008

Tarih : 19.08.2008 No : 400695

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Canan TOPSAKAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

ASLİNİN AYNIYDIR  
ÜSKÜDAR 16. NOTERİ  
A. AZİZ BAĞIR  
2. Derece İhza Yetkisi  
Üsküdar İf. No: 10/10