

**İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, AKBABA MAHALLESİ, 2546 ADA 4 PARSELDE
KONUMLU TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	01.10.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	25.01.2024
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
RAPOR TARİHİ	26.12.2024 – 2024/ HALK GYO - 22
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 2546 ada 4 parselde yer alan “Tarla ve Çalılık” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	17.10.2024 tarihinde Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin 17/12/2018 tarihli Beykoz İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi 3.Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına göre 9.000 m2’si askeri alanda ve kalan kısmı ise Özel Orman alanında kalmaktadır. Beykoz Orman İşletmesinden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz özel orman statüsünde kalmaktadır. 6831 Sayılı Orman Kanununun 52nci maddesi gereği Bakanlık onayı ile %6 yı geçmemek şartı ile imar planlamasına uygun yapılabileceği belirtilmiştir. Ancak söz konusu yapılaşma hakkının sadece bakanlık onayına tabi olması sebebi ile değerlendirme aşamasında parsel üzerinde yapılaşma hakkı olmayacağı kabul edilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Taşınmazla alakalı herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 26.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	430.000.000-TL (Dört yüz otuz milyon.-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	BURAK DEMİR (SPK Lisans No: 908066)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	TAPU KAYITLARI	8
4.3	GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ.....	11
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.1	İMAR BİLGİLERİ	11
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	12
6	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	12
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.. HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
6.5	YASAL KISITLAMALAR	13
7	GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	13
7.1	YASAL GEREKLERİ YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
7.2	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	13
7.3	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
7.4	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
7.5	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	14
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	14

10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	15
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	15
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
13.1	DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	15
13.2	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	17
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	17
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	17
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	17
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	18
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	18
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	19
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	19
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	19
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	20
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	20
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	20
16.4.4	EMSAL ARAŞTIRMASI	20
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	22
18	EKSPERİN KANAATİ	22
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	22
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	23
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	23

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H
34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirket, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 3.680.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 2546 ada 4 parselde yer alan "Tarla ve Çalılık" niteliğindeki taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından aşağıdaki rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi : 11.05.2023
Rapor Numarası : HALK GYO_4
Rapor Değeri : 161.000.000.-TL

Rapor Tarihi : 30.11.2023
Rapor Numarası : HALK GYO_36
Rapor Değeri : 290.000.000.-TL

Rapor Tarihi : 28.06.2024
Rapor Numarası : HALK GYO_3
Rapor Değeri : 390.000.000.-TL

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 26.12.2024 – 2024/HALK GYO - 22

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Burak DEMİR (Spk Lisans No: 908066)
: Uygur ZAHİR (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 25.01.2024

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-

62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve

bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	BEYPINARI
İlçe	BEYKOZ	Pafta	-
Bucak	-	Ada	2546
Mahalle	AKBABA	Parsel	4 (ESKİ 342)
Sokak	-	Yüzölçümü	174.533,92 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	Ana Taşınmaz Niteliği	TARLA VE ÇALILIK
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 TAPU KAYITLARI

WEB Tapu sisteminden incelenen 01.11.2024 tarihli tapu kaydına değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

Beyanlar Bölümünde:

- ÖZEL ORMANDIR 17/01/1979 K.NO : 89(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 52. Maddesi Gereği Özel Orman Belirtmesi)
- (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (T:11.07.2023-Y:12794)
- Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi

belirtmesi) (T:25.01.2019-Y:966)

- TAMAMI ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR 30/05/1995 Y: 953 D.S: 1054 09/07/1999(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) (T:30.05.1995-Y:953)
- Bu özel orman 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı yasa ile değişik 52. Maddesi hükmü gereğince 500 hektardan küçük parçalanıp satılamaz mirasçılar arasında ifrazen taksim edilemez ve üzerinde aynı madde hükmü dışında inşaat yapılamaz 28/06/1994 y: 1406(şablon: 6831 sayılı orman kanununun 52. Maddesi gereği özel orman belirtmesi) (t:28.06.1994-y:1406)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-11-2024-15:07



Kayıd Oluşturan: YAVUZ ÖZTÜRK (HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2546/4
Taşınmaz Kimlik No:	129222339	AT Yüzölçüm(m2):	174533.92
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKBABA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BEYPINARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/338	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÖZEL ORMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ÖZEL ORMANDIR 17/01/1979 K.NO : 89(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 52. Maddesi Gereği Özel Orman Belirtmesi)	(SN:3409) ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:6470348235		
Serh	(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Beykoz -	

1 / 3

			11-07-2023 16:16 - 12794
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Beykoz - 25-01-2019 15:25 - 966
Beyan	TAMAMI ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR 30/05/1995 Y: 953 D.S: 1054 09/07/1999(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		Beykoz - 30-05-1995 00:00 - 953
Beyan	BU ÖZEL ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 3373 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 52. MADDESİ HÜKMÜ GEREĞİNCE 500 HEKTARDAN KÜÇÜK PARÇALANIP SATILAMAZ MİRASÇILAR ARASINDA İFRAZEN TAKSİM EDİLEMEZ VE ÜZERİNDE AYNI MADDE HÜKMÜ DIŞINDA İNŞAAT YAPILAMAZ 28/06/1994 Y: 1406(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 52. Maddesi Gereği Özel Orman Belirtmesi)	(SN:3409) ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:6470348235	Beykoz - 28-06-1994 00:00 - 1406

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
756752472	(SN:6955611) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	174533.92	174533.92	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 11-07-2023 12794	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kHxCxHNsHg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

4.3 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Akbaba Mahallesi, Tuna Caddesi 2546 ada 4 parsel (eski 342 parsel)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/5.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Beykoz Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	17.12.2018
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	-		
LEJANT	ÖZEL ORMAN / ASKERİ	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
AÇIKLAMALAR	<p>17.10.2024 tarihinde Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin 17/12/2018 tarihli Beykoz İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi 3.Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına göre 9.000 m²'si askeri alanda ve kalan kısmı ise Özel Orman alanında kalmaktadır.</p> <p>Beykoz Orman İşletmesinden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz özel orman statüsünde kalmaktadır. 6831 Sayılı Orman Kanununun 52nci maddesi gereği Bakanlık onayı ile %6 yı geçmemek şartı ile imar planlamasına uygun yapılabileceği belirtilmiştir. Ancak söz konusu yapılaşma hakkının sadece bakanlık onayına tabi olması sebebi ile değerlendirme aşamasında parsel üzerinde yapılaşma hakkı olmayacağı kabul edilmiştir.</p> <p>Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 13.03.2024 tarihli yazısına istinaden, söz konusu parsel, özel hukuk kişisi sıfatı ile işletilebilir durumdadır. Gerekçe olarak ise parselin Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olması, Halk GYO'nun her ne kadar büyük sermayedarı Türkiye Varlık Fonu (Hazine) olan Halk Bankası iştiraki olsa bile Halk Bankasının Bankalar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerince işletilen bir anonim şirket olması gösterilmiştir.</p>		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Taşınmazlar boş parsel olup, üzerinde ruhsatlı ve projeleri yapı bulunmamaktadır.
RUHSAT TARİH VE NO	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	
YIKIM KARARI BİLGİSİ	
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Beykoz Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Değerleme konusu taşınmazın son 3 yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmamıştır.

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içinde bir değişiklik olmamıştır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: -----
 Hayır: -----

Evet: -----
 Hayır: -----

6.4 YASAL KISITLAMALAR

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 3402 sayılı kanuna istinaden konulmuş 22/a belirtmesi bulunmaktadır. Bu uygulama sonucunda parsel konum ve yüzölçümünde ufak da olsa değişiklik olma ihtimali mevcut olup taşınmaz değerine etkisi göz ardı edilebilecek şekilde gerçekleşmektedir.

7 GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

7.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tasarrufa engel herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesi ile alakalı herhangi bir sınırlayıcı durum bulunmamaktadır.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi

gereği taşınmazın tapudaki niteliğine uygun olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 174.533,92 m² yüzölçümlü “Özel Orman” nitelikli 2546 ada 4 parsel (eski 342 parsel) Parsel geometrik olarak amorf bir şekle sahip olup topografik olarak ise eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın Tuna Caddesine yaklaşık 865 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın üzeri ağaç ve doğal bitki örtüsü ile örtülüdür. Parselin sınırlarını belirleyici olarak çevresinde duvar, tel örgü vb. unsur bulunmamaktadır. Sadece doğu cephesinde yol boyunca yol bariyerleri bulunmaktadır. Taşınmaz lokal olarak İstanbul Boğazi manzarasına sahiptir. Parselin alt kotu ile üst kotu arasında yaklaşık 25 metrelik bir fark olduğu gözlemlenmiştir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerlemeye konu taşınmaz “Özel Orman” vasıflı olup, üzerinde ruhsatlı ve projeli bir yapı olmadığı görülmüştür.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz “Özel Orman” vasıflı olup, üzerinde ruhsatlı ve projeli bir yapı olmadığı görülmüştür.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 DÜNYA VE TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan

önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

13.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye 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, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

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 ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci

sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Akbaba Mahallesi, 2546 ada 4 parsel (eski 342 parsel) de konumlu “Özel Orman” vasıflı taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Ortaçeşme Merkez Camii önünden Tokatköy Mahallesi istikametine doğru Çayır Caddesi üzerinde yaklaşık 400 m ilerledikten sonra Akbaba Mahallesi tabelası takip edilerek Akbaba Caddesine sapılıp yaklaşık 3 km ilerledikten sonra sola Anadolu Feneri Mahallesi tabelası takip edilerek Anadolu Feneri Yoluna dönülüp yaklaşık 2,3 km ilerledikten sonra sola Tuna Caddesine girilerek sağlanmaktadır. Ekspertize konu taşınmaz 350 m ileride solda yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı Tarla ve Çalılık Anadolu Feneri Yolu ve Akbaba Caddesine yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşımı kısıtlı olup daha çok özel araç ile ulaşım sağlanmaktadır.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 70'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
			X
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
			X
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla

		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
		X	
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
			X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
		X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
	X		%75-%100

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerlemeye konu arsa vasıflı taşınmazın konumlu olduğu bölge boş parseller ve müstakil konut yapıları şeklinde gelişmiş bir bölgedir. Bölgede ayrıca su dolun tesisleri de bulunmaktadır.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parselin mevcut niteliği ile uyumlu olarak değerlendirilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• İstanbul Boğazı manzarasına sahiptir.• Ulaşım olarak özel araçlarla rahat ulaşılabilmesi.	<ul style="list-style-type: none">• Parselin amorf formunda olması• Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi• Yapılaşma hakkı bulunmaması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı 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.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve

geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmaması sebebi ile proje geliştirme uygulaması yapılmamıştır.

16.4.4 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Akbaba Mahallesinde 2546 ada 21 (638 m² 0,20 kaks) ve 22 (2.147 m² bahçe) parseller 2.785 m²’lik müstakil 2 adet parsel için toplamda 20.500.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir (7,360.-TL/m²).

Emsal 2:

Anadolu Kavalı Mahallesinde 2495 ada 1 parsel, 5.680 m²'lik Feneryolu Caddesi üzerinde müstakil parsel için toplamda 28.500.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir (5,017.-TL/m²). Deniz manzarası bulunmaktadır.

Emsal 3:

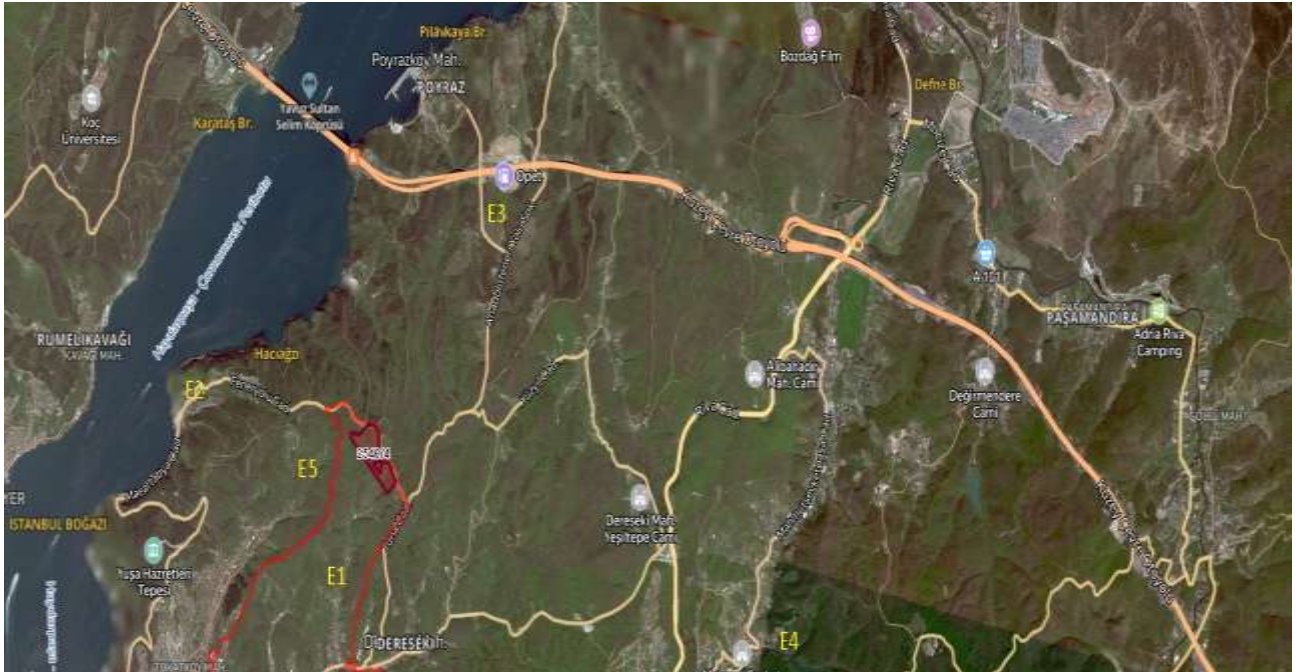
Poyrazköy Mahallesinde 2218 ada 20 parsel, 5.716 m²'lik Kuzey Marmara Otoyoluna yakın Arın Sokak Yolu Sokakta müstakil parsel için toplamda 22.400.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir (3,918.-TL/m²).

Emsal 4:

Kaynarca Mahallesinde 115 ada 4 parsel, 2.174 m²'lik 0,20 emsal konut imarlı Taşlıgeçit Çıkmaızı Sokakta müstakil parsel için toplamda 15.400.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir (7,083.-TL/m²).

Emsal 5:

Tokatköy Mahallesinde Kasırğa Sokakta 2039 ada 1 parsel, 4.240 m²'lik müstakil parsel için toplamda 27.000.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. (6.367.- TL/m²).



EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Faktörler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Fiyatı (TL/m2)	7.360,00	5.017,00	3.918,00	7.083,00	6.367,00
Pazarlık Payı	20%	20%	20%	20%	20%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	0%	10%	-20%	0%	20%
İmar Hakkı	30%	0%	0%	30%	0%
Yüzölçüm	40%	40%	40%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer	2.472,96	2.167,34	2.256,76	2.379,88	2.444,92
ORTALAMA BİRİM DEĞER			=2.344,37		

17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar için yakın çevresinde yapılan emsal aralıtmasında benzer imar durumuna ve farklı imar şartlarına sahip arsalar hakkında bilgi alınabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma hakkı olmaması ve bölgede kiralık arsaların kapitalizasyon oranlarının tam oturmamış olması sebebi ile taşınmaza değer takdiri “Emsal Karşılaştırma Analizi” ile yapılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerleme konusu taşınmaz özel orman statüsünde olup ilgili kanuna istinaden bakanlık onayı alınması durumunda %6 yapılaşma hakkına sahiptir. Ancak değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir onay olmaması sebebi ile değer takdirinde bu durum göz önünde bulundurulmadan yapılaşmaya kapalı hali ile değer takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer	Değer
0	342	174.533,92	₺ 2.463,00	₺ 429.877.044
YAKLAŞIK DEĞER				₺ 423.000.000,00

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın ilgili kanuna istinaden %6 yapılaşma hakkına sahip olması durumundaki değerinin 610.000.000.-TL olabileceği varsayılmakta olup bu değer bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu rapor İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Akbaba 342 parselde yer alan “Tarla ve Çalılık” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Mevcut haliyle değerlendirildiğinde 2546 ada 4 parselin değerinin ~430.000.000 TL olacağı hesaplanmıştır.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sonuç olarak konu taşınmazın 26.12.2024 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 430.000.000-TL ve Yazıyla; (Dört yüz otuz milyon.-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 473.000.000,-TL ve Yazıyla; (Dört yüz yetmiş üç milyon.-Türk lirası)

Usd kurundan satış değeri; 12.170.959 - USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

25.12.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 35,33

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak DEMİR 908066	Uygar ZAIM 404959	Serdar Kadir ASLAN 402750