

**İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, AKBABA MAHALLESİ, 349 NUMARALI
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	24.04.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	24.04.2023
DEĞERLEME TARİHİ	10.05.2023
RAPOR TARİHİ	11.05.2023 – 2023/ HALK GYO - 4
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 342 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	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	<p>Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin bulunduğu bölgedeki 1/5000 ölçekli imar planının İstanbul 2. İdare mahkemesinin 31/03/2022 tarihli 2019/1462 esas ve 2022/503 nolu kararı ile iptal edilmiştir. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel 1/5000 ölçekli 3. Etap Nazım İmar planına göre, 9.000 m²’si askeri alanda, kalan kısmının da 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>
KISITLAYICI DURUMLAR	Taşınmazla alakalı herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 11.05.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	161.000.000.-TL (YÜZALTMİŞBİRMİLYON.-TÜRK LİRASI)
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.....	9
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	11
6	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	11
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.5	YASAL KISITLAMALAR	12
7	GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	12
7.1	YASAL GEREKLERİ YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
7.2	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	12
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	12
7.4	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	12
7.5	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 12	
7.6	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	13
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	13
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	14
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	14
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	14
13.1	DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	14
13.2	SEKTÖREL VERİLER	17
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	19
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	20
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	20
	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	20
14.3	20
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	21
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	21
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	21
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	22
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	22
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	23
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	23
16.4.4	EMSAL ARAŞTIRMASI	23
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	24
18	EKSPERİN KANAATI	24
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	24
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	25
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	25
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-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: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / 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: : 1.570.000.000 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, 34 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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından aşağıdaki rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi : 26.04.2021

Rapor Numarası : HB - 1599

Rapor Değeri : 32.000.000.-TL

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 11.05.2023 – 2023/HALK GYO - 4

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Burak DEMİR (Spk Lisans No: 908066)

: Uygur ZAIM (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 24.04.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 25.04.2023 - 118

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.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız 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.
- Raporda 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	-
İlçe	BEYKOZ	Pafta	-
Bucak	-	Ada	-
Mahalle	AKBABA	Parsel	342
Sokak	-	Yüzölçümü	173.892 m ²
Malik	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	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

Müşteri tarafından iletilen 11.05.2023 tarihli tapu kaydına değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar mevcuttur.

Beyanlar Bölümünde:

- 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (T:04.05.2021- Y:6605)
- Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi) (T:25.01.2019-Y:966)
- 2. DERECEDE KARA ASKERİ YASAK SAHA İÇERSİNDE KALMAKTADIR 12/09/1995 Y: 1821(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi) (T:12.09.1995-Y:1821)
- 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)
- **ÖZEL ORMANDIR 17/01/1979 K.NO : 89(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 52. Maddesi Gereği Özel Orman Belirtmesi)**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/342		
Zemin No	: 25087973	Yüzölçüm	: 173.892,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA VE ÇALILIK		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: AKBABA Mah.				
Mevkii	: BEYPINARI				
Cilt / Sayfa No	: 4 / 338				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ÖZEL ORMANDIR 17/01/1979 K.NO : 89	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	--
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin (a) bendi uygulamasına tabidir.		04/05/2021 - 6605	--
Beyan	2. DERECEDE KARA ASKERİ YASAK SAHA İÇERSİNDE KALMAKTADIR 12/09/1995 Y: 1821		12/09/1995 - 1821	--
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.		25/01/2019 - 966	--
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 DİŞİNDE İNŞAAT YAPILAMAZ 28/06/1994 Y: 1406	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	28/06/1994 - 1406	--
Beyan	TAMAMI ORMAN SINIRLARI DİŞİNE ÇIKARILMIŞTIR 30/05/1995 Y: 953 D.S: 1054 09/07/1999		30/05/1995 - 953	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
86780557	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.		TAM	173.892,00	Satış - 19/03/2009 - 3728-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk44785
Ayşenur DEMİR
Kayıt İyileştirici
17.05.2023
Şibel CERAN
Tapu Müdür Yardımcısı

4.3 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Akbaba Mahallesi, Tuna Caddesi 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	-		
KISITLAMALAR,	<p>Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin bulunduğu bölgedeki 1/5000 ölçekli imar planının İstanbul 2. İdare mahkemesinin 31/03/2022 tarihli 2019/1462 esas ve 2022/503 nolu kararı ile iptal edilmiştir. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel 1/5000 ölçekli 3. Etap Nazım İmar planına göre, 9.000 m²'si askeri alanda, kalan kısmının da 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>		

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 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

6.5 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 Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirmeye yönelik bir çalışma olmadığı görülmüştür.

7.5 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.

7.6 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.fikrasının (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 173.892 m² yüzölçümlü “Tarla ve Çalılık” nitelikli 342 parseldir. 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 Boğazı 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 “Tarla Ve Çalılık” vasıflı olup, üzerinde ruhsatlı ve projeli bir yapı olmadığı görülmüştür.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

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

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

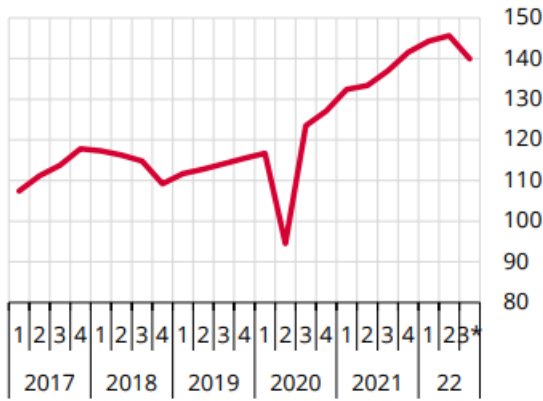
13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 DÜNYA VE TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER

İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye’nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

talepteki düşüş sürmüştür, yurt dışı talepteki azalış ise ivmelenmiştir (Grafik 2.3.6). Perakende satış hacim endeksinin Temmuz-Ağustos ayları ortalaması bir önceki çeyreğe göre artarken dönemlik büyüme hızı yavaşlamıştır (Grafik 2.3.7). Kartla yapılan harcamalar üçüncü çeyrekte artış kaydetmekle birlikte artış oranı bir önceki çeyreğin altında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.8). Söz konusu göstergelerin yanı sıra İktisadi Yönelim Anketi, PMI ve sektörel güven endeksleri gibi anket bazlı göstergeler ile diğer yüksek frekanslı veriler de üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette dönemlik bazdaki yavaşlamayı teyit etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında toplam talepte zayıflama gözlenmektedir (Grafik 2.3.9 ve Grafik 2.3.10). Bu dönemde yapılan saha görüşmelerinden edinilen bilgiler de iktisadi faaliyete ilişkin görünümü teyit etmektedir.

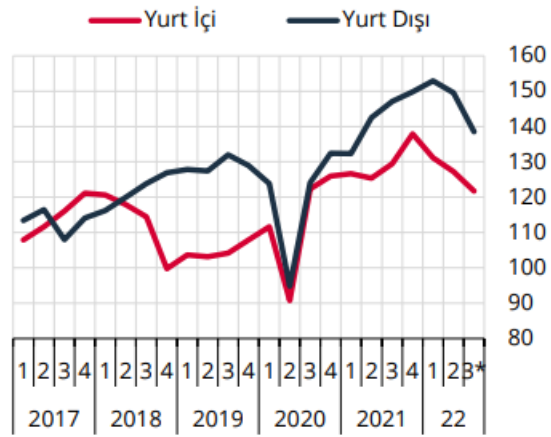
Grafik 2.3.5: Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

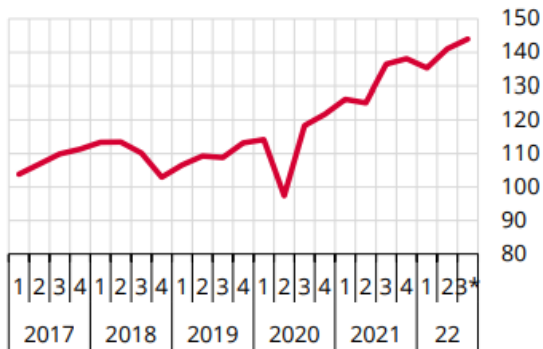
Grafik 2.3.6: Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

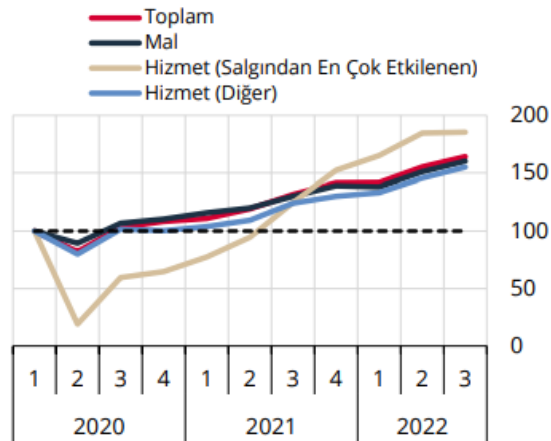
Grafik 2.3.7: Perakende Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TCMB.

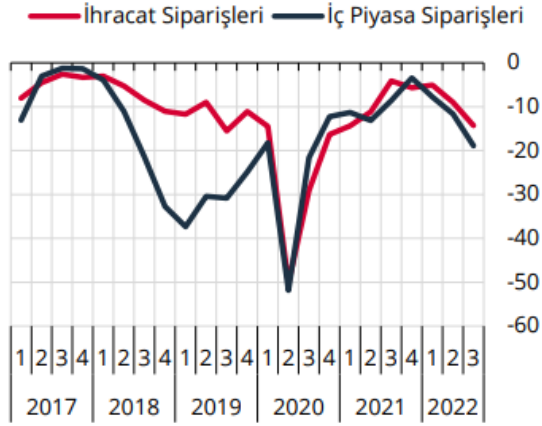
* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

Grafik 2.3.8: Kartla Yapılan Harcamalar (Mevsimsellikten Arındırılmış, Reel, 2020Ç1=100)



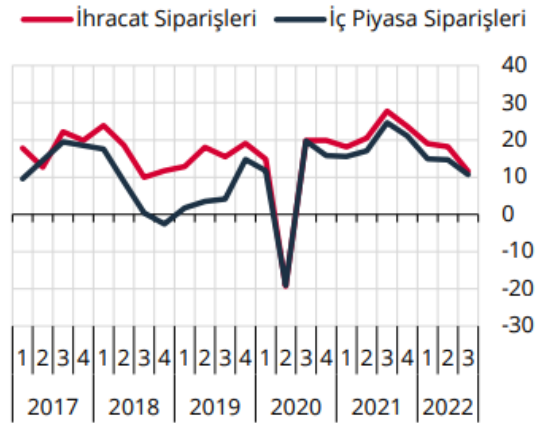
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.9: İYA Kayıtlı Siparişler (Normal Üstü-Normal Altı, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.10: İYA Sipariş Beklentileri (Gelecek 3 Ay, Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

13.2 SEKTÖREL VERİLER¹

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda

¹ <https://www.gyoder.org.tr/files/202206/3b656303-4428-400b-8859-b97c20991137.pdf>

enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır. IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7’lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur

13.3 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, 342 parselde konumlu “Tarla ve Çalılık” 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 Durumu	Kullanım	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
				X	
Bölgedeki oranı (%)	yapılaşma	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
		X			

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 olmasıSınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesiYapılaşma hakkı bulunmaması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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 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:

ALYA EMLAK HAYATI BEY: 0535 313 65 50

Akbaba Köyünde hizmet veren Alya Emlak dan Hayati Bey ile yapılan görüşmede parselin çok büyük olması ve hitap ettiği kesimin farklı olması sebebiyle m2 birim fiyatının 500 TL ile 1.000 TL arasında olacağı şifahen beyan edilmiştir.

Emsal 2:

TAŞTAN GAYRİMENKUL: 0532 557 07 35

Deredeki Mahallesinde 3.571 m2'lik köy yerleşkesinde bulunan hisseli parsel için toplamda 2.500.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir (700.-TL/m²).

Emsal 3:

SAHİBİNDEN: 0537 962 80 05

Deredeki Mahallesinde 314 parsel, 11.320 m2'lik müstakil parsel için toplamda 21.000.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Parselin aynı imar durumuna sahip olduğu şifahen beyan edilmiştir (1.855.-TL/m²).

Emsal 4:

ACCE LUXURY HOMES: 0555 068 66 18

Poyraz Mahallesinde 2218 ada 123 parsel, 720 m2'lik müstakil parsel için toplamda 1.680.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Parselin yola cephesi olmadığı şifahen beyan edilmiştir (2.333.-TL/m²).

Emsal 5:

FİNANS GAYRİMENKUL: 0535 561 24 46

Poyraz Mahallesinde 2218 ada 20 parsel, 5.716 m2'lik müstakil parsel için toplamda 14.500.000 TL istediği pazarlığa açık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Parselin yola cephesi olmadığı şifahen beyan edilmiştir (2.536.-TL/m²).



EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)

Faktörler	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Fiyatı (TL/m ²)	700,00	1.855,00	2.333,00	2.536,00
Pazarlık Payı	10%	20%	25%	25%
Mülkiyet Durumu	-30%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
Konum	-20%	-15%	20%	20%
İmar Hakkı	0%	0%	0%	0%
Yüzölçüm	25%	45%	25%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer	737,10	938,63	1.049,85	989,04
ORTALAMA BİRİM DEĞER		928,66		

17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar için yakın çevresinde yapılan emsal araltırmasında 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 itibarı ile

herhangi bir onay olmaması sebebi ile değer takdirinde bu durum göz önünde bulundurulmadan yapılaşmaya kapalı hali ile değer takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın ilgili kanuna istinaden %6 yapılaşma hakkına sahip olması durumundaki değerinin 325.000.000.-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 342 numaralı parselin değerinin ~161.000.000 TL olacağı hesaplanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sonuç olarak konu taşınmazın 11.05.2023 tarihi itibariyle;

Rakamla; 161.000.000-TL ve Yazıyla; (Yüzaltmışbirmilyon.-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 161.000.000,-TL + KDV(%8) 12.880.000-TL = 173.880.000-TL'dir.

Usd kurundan satış değeri; 8.226.877- 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.

10.05.2023 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 19,57

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Burak DEMİR (SPK Lisans No: 908066)	Uygar ZAIM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750