

**EYG GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**PARSEL (1831 ADA 23 PARSEL)
GÜMÜŞSUYU - BEYKOZ/ İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/3465

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	13
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	13
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1	İSTANBUL İLİ	18
6.3.2	BEYKOZ İLÇESİ.....	19



6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	24
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	25
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	26
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	28
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	31
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	32
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	32
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	32
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	33
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	33



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Ağustos 2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 09 Eylül 2022
Rapor Tarihi	: 13 Eylül 2022
Revize Tarihi	: 07 Aralık 2022
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 796 - 2022/3465
Değerleme Konusu	: Gümüşsuyu Mahallesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Şişmanoğlu Sokak,
	: 1831 ada 23 nolu parsel
	: Beykoz/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 1831 ada
	: 23 parselde kayıtlı "Bahçe" nitelikli 9.956,61 m ² yüzölçümü
	: büyüklüğüne sahip parsel
	: 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy
	: Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama
	: İmar Planı Değişikliği kapsamında "Kısmen Konut Alanı,
	: Kısmen Kreş Alanı Kısmen Yol Alanı" olarak belirlenen
İmar Durumu	: alanda kaldığı ve Konut Alanı olarak belirlenen bölgede
	: yapılaşma şartlarının Emsal 1,00 : Hmaks: 3 kat olduğu
	: şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca parselin komşu parsellerle
	: birlikte İmar Kanunu'nun 15-16. Maddesi'ne göre uygulama
	: görmesi halinde yapılaşmaya uygun olduğu bilgisi
	: edinilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar
	: değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

1831 ADA 23 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	491.725.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) ²	531.063.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

² 5359 sayılı Kararın 9 uncu maddesiyle 2007/13033 sayılı Kararname ekindeki (II) sayılı listeye aşağıdaki 36 nolu sıra eklenmiştir: "36- Arsa ve arazi teslimleri. "Buna göre, 1 Nisan 2022 ve sonraki tarihlerde yukarıdaki malların satışında KDV oranı %18 yerine %8 olarak dikkate alınacaktır." Bu sebeple KDV oranı %8 esas alınmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Necip Fazıl Mah, Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10 Central Work Ticaret Merkezi Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 313 66 64
SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 15.09.2021
NACE KODU	: 64.99.03 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



invest

2022/3465

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı 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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ KİMLİK NO	: 76951079
SAHİBİ	: EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (1/1) ³
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beykoz
MAHALLESİ	: Gümüşsuyu
PAFTA	: F22-D-13-A-4-C
ADA NO	: 1831
PARSEL NO	: 23
NİTELİK	: Bahçe
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.956,61 m ²
CİLT NO	: 11
SAHİFE NO	: 1051
TARİH	: 06.01.2022
YEVİMİYE NO	: 275

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 06.09.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı (02.07.2021 / 8911)
- İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 35.HUKUK DAİRESİ nin 01/12/2020 tarih 2020/622 ESAS 2020/2037 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi Kararı ile muhdesat malikleri İZZET GENÇ ve NAZIR MOLLA'ya İstanbul Deferdarı Kayyum Atanmıştır. (08.02.2021 / 1954)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (23.03.2016 / 3682)
- BEYKOZ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/10/2015 tarih 2015/562 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.10.2015 / 10898) ⁴
- BEYKOZ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 28/05/2015 tarih 2015/267 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (29.05.2015 / 5818) ⁴

³ Tapuda henüz şirketin eski unvanı olan EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. olarak kayıtlıdır. Şirket TTSG'de 13.09.2022 tarihinde 10659 sayılı gazetede ilan edilen esas sözleşme değişiklikleri ile "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını almıştır.

⁴ İlgili beyanlara ilişkin T.C. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 2022/1972 esas ve 2022/3398 sayılı Yargıtay İlâmı bulunmakta olup 4.2.1. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş bölümünde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

- İMAR PLANLARI YAPILMASI SONUCUNDA EĞİTİM, SAĞLIK VE BENZERİ RESMİ TESİS ALANLARI İÇİN AYRILAN YERLER İLE ÖZEL KANUNLARI GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZLAR, İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA BEDELSİZ VE MÜSTAKİL PARSEL ŞEKLİNDE HAZİNE ADINA TAPUYA RESEN TESCİL EDİLİR. (02.12.2014 / 13080)
- 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Bila tarih ve yevmiye no ile)
- Krokide görüldüğü üzere bu parsel üzerinde mevcut gecekondur mahiyetindeki bina İzzet GENÇ'e aittir. (Bila tarih ve yevmiye no ile) ⁵
- İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü lehine 102 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNUN 128.MADDESİ UYARINCA BELİRTME. (27.12.2017 / 10183)

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 200.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek şerhi. (05.09.2022 / 14058)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın üzerinde Doğal SİT ve Sürdürülebilir Koruma Alanı olduğuna ilişkin beyan, üzerindeki gecekondur ile ilgili muhdesat bilgilerine yönelik beyanlar, Asliye hukuk Mahkemelerinin "Davalıdır" beyanları ile 2B kapsamında orman sınırları dışına çıkarıldığı ile ilgili beyan, imar düzenlemesine alındığına ilişkin beyan ve sermaye olarak şirketin mülkiyetine alındığına ilişkin beyan olmak üzere çok sayıda beyan ile ipotek şerhi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa,

⁵ İzzet Genç adında, arazide yaşayan ya da araziye kullanan herhangi bir şahıs bulunmamaktadır. Arazide, fiilen bir gecekondur yoktur. Anlayabildiğimiz kadarı ile, İzzet Genç, çok eskiden arazide kaçak bir gecekondur inşa etmiş ve bu gecekondur tapu kaydında beyan olarak geçmiştir. İzzet Genç arazinin hak sahibi olarak hiçbir zaman tapuda yer almamıştır. Hazine arazinin hak sahibi olarak Refiye Likoğlunu tapuya şerh düşmüştür. Şirket de R. Likoğlu'ndan hak sahipliğini resmi olarak devralmış ve tapu İdare tarafından Şirket adına tescillenmiştir.

bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

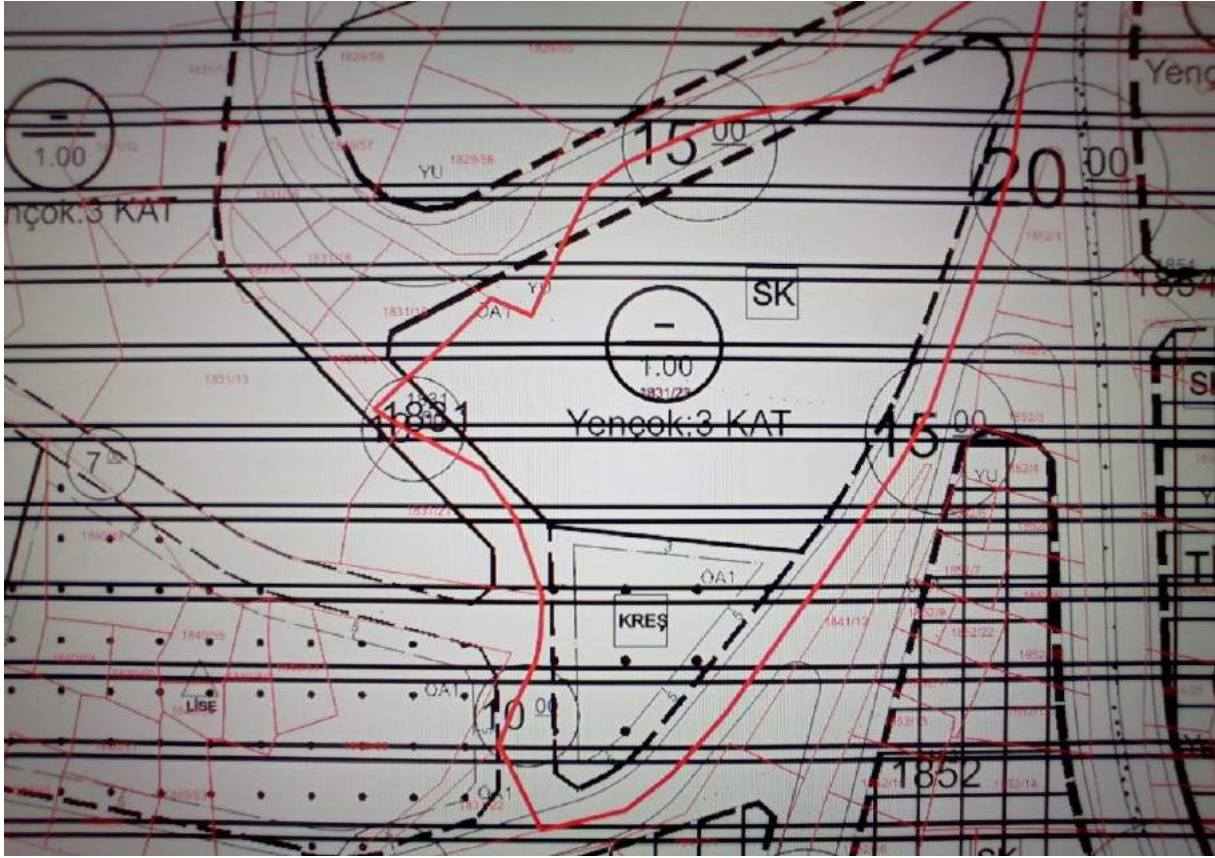
Müşteri Şirketimize vermiş olduğu ve rapor eklerinde yer verilen beyanda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin müşterinin kendi tüzel kişiliği lehine finansman temini için verildiği beyan edilmiştir. Buna göre taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde görülen davalara ilişkin beyanların ise bir sureti eklerde sunulan T.C. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 2022/1972 esas ve 2022/3398 sayılı Yargıtay İlâmı doğrultusunda terkin edileceği anlaşıldığından taşınmaza olumsuz bir etkisi kalmadığına kanaat getirilmiştir. Taşınmaz üzerinde yer alan diğer takyidatlar da devredilebilmesine engel teşkil etmediğinden ve değeri doğrudan ve önemli ölçüde etkilemediğinden, taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazın, 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "**Kısmen Konut Alanı, Kısmen Kreş Alanı Kısmen Yol Alanı**" olarak belirlenen bölgede kaldığı, kreş ve yol olarak belirlenen alanların terk edilmesi gerektiği ve konut alanı olarak belirlenen bölgede '**Emsal 1,00, Hmax: 3 Kat**' yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahen öğrenilmiştir.

Parselin 18. madde uygulaması görmediği ancak 15 ve 16. maddelere göre terklerini yaptıktan sonra parselin ruhsat alıp yapılaşabileceği şifahen öğrenilmiştir. Parselin kreş ve yol alanına terkleri sonrasında kalan alanı ise yaklaşık 5.916 m² olarak belirtilmiştir.

Bir sureti eklerde sunulan encümen kararına istinaden taşınmazın aynı bölgedeki 1831 ada 16, 17, 18, 19 ve 20 parsellerle birlikte uygulamaya girmesine yönelik karar bulunduğu görülmüştür. Ayrıca ilgililerinden ve belediye personelinden uygulama sonucunda 23 parselin ada bünyesinde toplam 5.916,07 m² alanlı tek parsel olarak, kalan diğer parsellerin ise 704,63 m² alanlı tek parsel olarak tescil edileceği belirtilmiştir.



Uygulamaya konu 1831 ada 16, 17, 18, 19, 20 ve 23 parselin toplam alanı 11.142,49 m² olup kesinti miktarı 0,405815'tir. Kalan toplam net alan ise 6.620,70 m²'dir. Uygulamaya ilişkin taslak çalışma aşağıdaki gibidir.



Ada No	Parsel No	Alanı
1831	23	9956.61
1831	16	222.72
1831	17	164.22
1831	18	226.02
1831	19	441.54
1831	20	131.38
toplam		11142.49
Net		6620.7
Terk Oranı		0.405815
EYG Toplamı		5916.07
Diğer Parsel		704.63

İmar durumunda dair yukarıda ifade edilen bilgiler yaptığımız araştırmalar neticesinde bazı bilgiler şifahren öğrenilmiştir. Resmi bir imar durum yazısı temin edilememiştir. Gelecekte alınabilecek resmi imar durumu ile yukarıdaki aktarılan bilgiler arasında farklılık olabilir ve bu farklılıklar taşınmazın değerini etkileyebilir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olduğu öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaz üzerinde iki adet gecekondu niteliğinde tek katlı yapı bulunduğu görülmüştür. Bunlar ekonomik ömrünü tamamlanmış ve gelir getirmeyen yapılar olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu yapılar Servet Likoğlu ve Hasan Likoğlu kardeşler tarafından kullanılmaktadır. İcraya konan tahliye kararı da Servet Likoğlu ve Hasan Likoğlu kardeşler aleyhinedir.

Söz konusu arazi, 2B statüsündeyken Şirket tarafından anneleri Refiye Likoğlundan resmi olarak devralınmış ve arazi İdare tarafından Şirket adına tapuda tescillenmiştir.

Likoğlu kardeşlere 2 adet müstakil evde yaşamaya devam etmeleri için bir süre izin verilmiş; ancak, daha sonra tahliye etmedikleri için dava açılmış, tahliye kararı alınmış ve karar icraya konmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğind-'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınacak bina ve benzeri yapıların yapı kullanma izni alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş veya bağımsız bölümlere ayrılmamış bir yapı ise tapuda cins değişikliğinin yapılmış olması gerekmektedir. Diğer yandan aynı fıkranın (r) bendinde "Gayrimenkul yatırım ortaklığının mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömrünü tamamlanmış ve gelir getirmeyen yapılar olduğundan, yıkılacağı Kurula beyan edilmesi suretiyle taşınmazın arsa olarak portföye dahil edilmesi mümkündür.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz "Arsa" vasfındadır. Üzerindeki yapılar ise gecekondu niteliktedir. Bu nedenle arşiv dosyası bulunmamaktadır.



4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamakta olup 2 adet gecekondur niteliğinde yapı olduğu görülmüştür. Mevcut imar durumu ile yapıların mevcut durumları dikkate alındığında yapıların yıkılması gerekecektir.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde izinsiz inşa edilmiş 2 adet gecekondur tarzında yapı bulunmaktadır. Bu yapıların tahliye süreci devam etmektedir.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmazın 1/2 hissesi 27.12.2017 tarihinde ve kalan 1/2 hissesi ise 06.01.2022 tarihinde EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. (yeni unvanı EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) tarafından satın alınmıştır.

Parsel üzerindeki muhdesata ilişkin 01.12.2020 tarihli mahkeme kararı vardır. (Bkz. Tapu takyidatı)

Parselin Doğal SİT Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı'nda kaldığına ilişkin 02.07.2021 tarihli beyan tapu kütüğüne işlenmiştir.

Yukarıdaki değişiklikler dışında son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi ya da tapu kaydında başkaca herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkulün tapu kaydında muhtelif takyidatlar mevcuttur. Bu takyidatlar gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda bir sınırlama getirmemektedir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme ile ilgili tarafımıza bilgi verilmemiştir.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

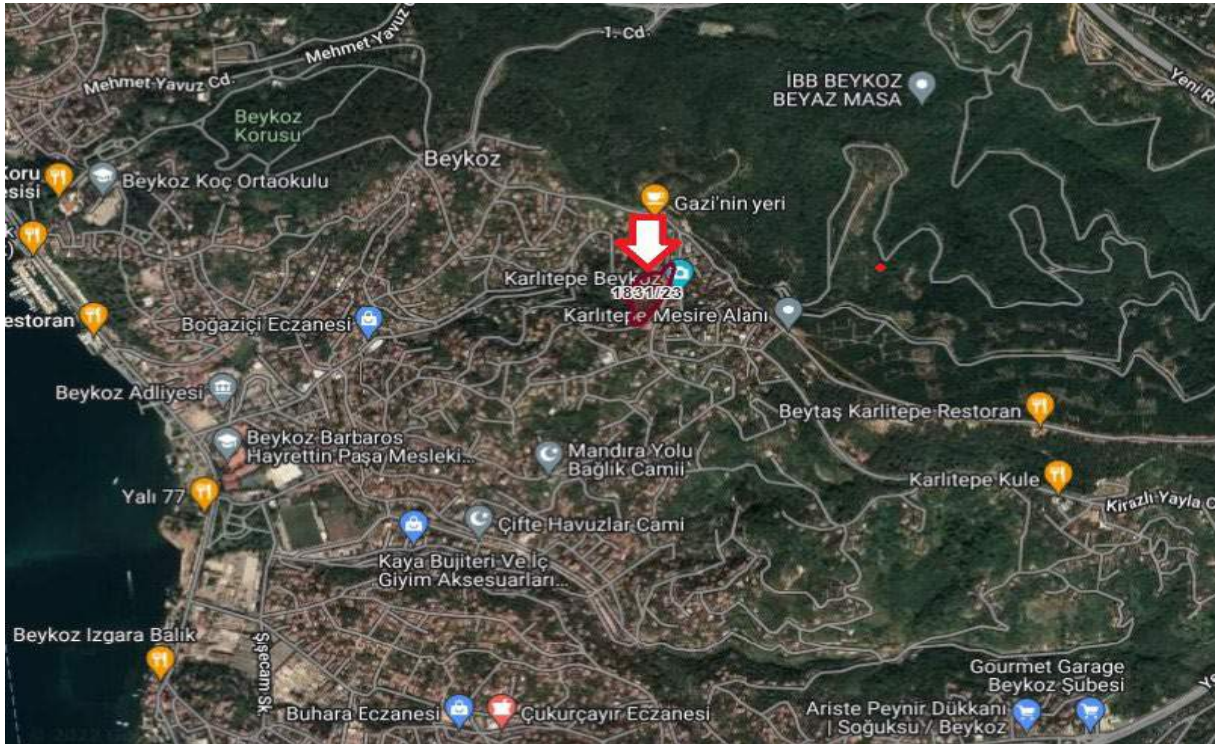
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, Şişmanoğlu Sokak, Gökçe Sokak ve Kirazlı Yayla Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu olan 1831 ada 23 nolu parseldir.

Taşınmazın yakın çevresinde orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayırık nizamda inşa edilmiş 1-3 katlı müstakil yapılar, ile 4-6 katlı apartmanların yanısıra çok sayıda boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım için, bölgenin ana ulaşım yollarından olan, Kiraz Yayla Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken Hacı Nurten Özyurt Camii Durağı'nı geçtikten 330 m sonra sol tarafta bulunan Şişmanoğlu Sokak'ın sol tarafında rapora konu parsel ulaşılır.

Taşınmaz yaklaşık olarak, Şht. Bülent Kocabıyık Caddesi'ne 400 m, Gümüşsuyu Ayazma Camii'ye 450 m, Beykoz Korusu'na 900 m, Beykoz Adliyesi'ne ve Beykoz Barbaros Hayrettin Paşa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'ne 1,4 km mesafededir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, Şişmanoğlu Sokak, Gökçe Sokak ve Kirazlı Yayla Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu olan ve 9.956,61 m² alana sahip 1831 ada 23 nolu parseldir.



invest

2022/3465

- Parsel üzerinde iki adet tek katlı yapı bulunduğu görülmüş olup değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Parsel, topoğrafik olarak çok eğimli ve engebeli bir yapıya sahiptir.
- Parsel kuzey yönde Şişmanoğlu Sokak'a 135 m cepheli, doğu yönde Kirazlı Yayla Caddesi'ne 10 m, Gökçe Sokak'a 85 m, güneydoğu ve güney yönden Ayazma Sokak'a toplam 110 m, batı yönde ise komşu parsellere cephelidir.
- Parselin sınırlarını belirleyici olarak etrafı fens teli ile çevrilmiştir.
- Geometrik olarak herhangi bir şekilde olmayan taşınmaz düzgün olmayan yamuk (amorf) şekildedir.
- Parsel "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, yüzölçümü, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin Konut Projesi geliştirilmesi olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmuştur. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. Bu yıl gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2022 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,



- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa

yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 BEYKOZ İLÇESİ

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.

Beykoz, Kanlıca Deniz seviyesinden başlayarak 240 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz iklimi nin 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, kızılâğaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

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

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:



2022/3465

- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,

- Talep gören bölgede yer alması,
- Parselin proje geliştirilebilecek büyüklüğe sahip olması.
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Terk edilecek alanlarının bulunması / imar uygulaması göreceği olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller ile eğitim tesisi nitelikli gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Arsa Emsalleri

1. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yeni plana göre konut alanı olarak belirlenen bölgede yer alan, 604 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (29.801,-TL/m²) (Emlakçı / 0536 917 63 36)
2. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yeni plana göre konut olarak belirlenen bölgede yer alan, 352 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 10.620.000,-TL bedelle pazarlık paylı olarak satılıktır. (30.170,-TL/m²) (Sahibinden / 0 535 321 79 16)
3. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yeni plana göre konut olarak belirlenen bölgede yer alan, 337 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 10.000.000,-TL bedelle pazarlık paylı olarak satılıktır. (29.674,-TL/m²) (Emlakçı / 0530 514 67 40)
4. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yeni plana göre konut olarak belirlenen bölgede yer alan, 307 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 5.050.000,-TL bedelle pazarlık paylı olarak satılıktır. (16.450,-TL/m²) (Emlakçı/ 0532 526 59 25)
5. Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yeni plana göre konut olarak belirlenen bölgede yer alan, 606 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 8.750.000,-TL bedelle pazarlık paylı olarak satılıktır. (14.439,-TL/m²) (Emlakçı/ 0531 944 34 34)

Konut Emsalleri

6. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 225 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 200 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 14.850.000,-TL bedelle satılıktır. (74.250,-TL/m²) (Emlakçı / 0533 544 86 59)

7. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 267 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 210 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 16.000.000,-TL bedelle satılıktır. (76.190,-TL/m²) (Emlakçı / 0543 233 45 03)
8. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (75.000,-TL/m²) (Emlakçı / 0532 321 63 08)
9. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 165 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 13.270.000,-TL bedelle satılıktır. (80.424,-TL/m²) (Emlakçı / 0532 640 51 11)
10. Rapora konu taşınmaz ile benzer bölgede Acarlar Mahallesi'nde ve sosyal donatılara sahip site içerisinde yer alan, 138 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 125 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen daire, 9.700.000,-TL bedelle satılıktır. (77.600,-TL/m²) (Emlakçı / 0551 797 16 08)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı** kullanılır.



invest

2022/3465

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsallere ilişkin düzeltme notlarımız aşağıdaki gibidir.

- 1, 2, ve 3. emsaller konu taşınmazla benzer manzaraya sahip olup konum olarak (yapılaşma adalarının çok hisseli olması vb.) kısmen kötüdür. Sırasıyla %10, %10 ve %15 konum düzeltmesi yapılmıştır. 4 ve 5 nolu emsaller manzaraya sahip olmayan parseller olup konumları da dikkate alınarak 4 nolu parsel %75, 5 nolu parsel ise %110 (hem manzarasının olmaması hem de konum olarak Boğaz hattına daha uzak olması sebebiyle) düzeltme yapılmıştır.
- Bölgede benzer büyüklükte satılık emsal bulunmamaktadır. Konu parselin net alanının 5.500 ila 6.000 m² arasında olması beklenmektedir. Bu sebeple parsel site tarzı bir yapılaşmaya uygundur. Emsaller ise küçük alanlı parseller olup bazılarının terklerinden sonra yapılaşmaya uygun olmayacağı ve hisseli konuma gelecekleri bilinmektedir. Bu sebeple tüm emsallere %20 düzeltme getirilmiştir.
- Emsaller aynı bölgede yer almakta olup benzer yapılaşma hakkına sahiptir.

Yukarıda özetlenen değerlendirmeler sonucunda aşağıdaki tablo oluşturulmuştur.

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü (m ²)	604	352	337	307	606
İstenen Fiyat (TL)	18.000.000	10.620.000	10.000.000	5.050.000	8.750.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	17.500.000	10.000.000	9.500.000	5.000.000	8.300.000
Birim Değer (TL/m ²)	28.974	28.409	28.190	16.287	13.696
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	10%	15%	75%	110%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	20%	20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	30%	35%	95%	130%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	37.665	36.930	38.055	31.760	31.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	35.180				

Rapora konu parsel ile bölgede yer alan benzer yapılaşma şartlarına sahip ancak daha küçük alanlı arsa emsallerinin verilerine ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak 35.180,-TL/m² hesaplanmıştır.

Konut emsalleri ise bölgede yer alan satılık bitmiş gayrimenkullerin verilerini oluşturmakta olup gelir hesabında kullanılmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1831	23	35.180	9.956,61	350.273.540	350.000.000

Not: Arsa değerinin takdirinde, parselin yaklaşık 4.040,54 m² kreş ve yola terk edilecek alanı dikkate alınmış ve taşınmazın terk sonrası net alanı (5.916,07 m²) üzerinden arsa m² birim değeri 59.160,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ ⁶

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

⁶ Başka bir ifade ile bu çalışmada Kalıntı Yöntemi kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştirilmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade eder. Kalıntı değeri bulmak için projenin proje dönemi için bağımsız bölümlerin satış vaadlerinden gelir elde edileceği, inşaatın tamamlanma oranlarının proje dönemindeki yıllar içinde önemli oranda değişkenlik göstereceği hususları dikkate alınarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamalarının yanı sıra firma yetkililerinden alınan bilgiler de dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek konut ve ticari birimler için imar planındaki emsal değeri olan Emsal: 1,00 ve net parsel alanı 5.916,07 m² esas alınarak emsale dahil inşaat alanı 5.916 m² olarak hesaplanmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde emsal alanının %30'u kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilmektedir. Bu ortak alanlar satılabilir alan niteliğindedir. Buna göre parseller bünyesindeki toplam satılabilir alan (5.916 m² x 1,30 =) 7.690 m² olarak hesaplanmıştır.
- Otopark, sosyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %35 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parseller üzerindeki ortak alan miktarı (7.690 m² x 0,35 =) 2.690 m² olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı 10.380 m²'dir.
- Hesaplanan bu alanların konut ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
KONUT	7.690,00
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	2.690,00
TOPLAM	10.380,00

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.



invest

2022/3465

Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.

- İnşaatın yaklaşık 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı VI-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı Haziran ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı VI-A olan yapıların m² birim bedeli 5.440,-TL'dir. Ancak planlanan projedeki yapı kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu bilinmekte olup bu inşaat maliyeti %150 artırılarak (5.440,-TL x 2,5) 13.600,-TL/m² olarak esas alınmıştır. Bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise %75 artırılarak (5.440,-TL x 1,75) 9.520,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
REZİDANS	7.690,00	13.600	104.584.000
ORTAK ALAN, OTOPIRK VE TEKNİK ALANLAR	2.690,00	9.520	25.608.800
TOPLAM	10.380,00	-	130.192.800
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	2.603.856
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	4.556.748
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	1.301.928
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	1.952.892
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	19.528.920
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		15.427,47	160.137.144

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Yukarıda özetlenen tanım doğrultusunda emsallere getirilen düzeltmelerle aşağıdaki tablodaki ortalama m² birim değerine ulaşılmıştır.

Emsallerin alanları daha yüksek beyan edilmekte olup hesaplamalarda gerçekçi alanları dikkate alınmıştır. Diğer yandan emsaller site nitelikli olmalarına rağmen hiçbirinin Boğaz manzarası yoktur. Bu sebeple tüm emsallerden pazarlık payı düşülmüş ve manzara kabiliyetleri doğrultusunda %25 ila %30 şerefiye farkı olduğu değerlendirilmiştir.

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	200	210	110	165	125
İstenen Fiyat (TL)	14.850.000	16.000.000	8.250.000	13.270.000	9.700.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	13.662.000	14.560.000	7.557.000	12.208.400	8.924.000
Birim Değer (TL/m ²)	68.310	69.335	68.700	73.990	71.390
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	30%	30%	25%	25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	30%	30%	25%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	88.803	90.136	89.310	92.488	89.238
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	90.000				

Yukarıdaki emsallerin karşılaştırma analiz tablosundan da görüleceği üzere günümüz koşullarında parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel lüks konut sitesi bünyesindeki gayrimenkullerin ortalama 90.000,-TL/m² bedelle piyasada alıcı bulabileceği değerlendirilmiştir.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	7.690	90.000	692.100.000

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun ve yatırımcı/geliştirici karı dahil bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 2023 yılından itibaren 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak 2022 yılı için 90.000 TL olarak belirlenmiş, 2023 yılında ortalama %15'lik artışla 103.500 TL ve sonraki yıllarda da %20 artışla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2023	2024	2025
Satış Gerçekleşme Oranı	25%	50%	25%
Konut ve Ticari Ünite Ortalama m² Satış Fiyatı	103.500 TL	124.000 TL	149.000 TL

Gelirler yıllık bazda hesaplanmış olup indirgemelerde yılın ortası baz alınmıştır.

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **10.380** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 25'te toplam **160.137.144,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin her yıl yaklaşık %25 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 3 yıl süreceği ve 2022 yılı içerisinde %10, 2023 yılı içerisinde %60 ve 2024 yılı içerisinde %30 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Giderler yıllık bazda hesaplanmış olup 2022 yılı içerisinde yapılacak maliyetler peşin harcama olarak hesaplanmış, sonraki yıllardaki giderler ise yıllık bazda hesaplanmış olup indirgemelerde yılın ortası baz alınmıştır.

Finansman Maliyeti:

Firmadan alınan bilgiler doğrultusunda finansman oranının %17 olacağı kabul edilmiştir. Finansman maliyetleri inşaat maliyetine yönelik olarak hesaplanmış ve ilk dönem için 7 ay, sonraki dönemler için ise yıllık bazda maliyet hesaplanmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2022 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %15 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler ile yatırımcı/girişimci karı da dahil olmak üzere dikkate alınarak risk primi %7 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %15 Risksiz Getiri Oran + %7 Risk Primi = %22 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilmesi proje de dikkate alınarak bugünkü arsa değeri (491.726.930) **491.725.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İnşaat maliyeti, iskonto oranı ve satış fiyatına ilişkin olarak hazırlanmış duyarlılık analizi de aşağıda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	7.12.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
Konut ve Ticari Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	90.000	103.500	124.000	149.000
Satışa Esas Konut / Ticaret Alanı (m²)	7.690,00			
Azami Yıllık Konut / Ticaret Satış Geliri (TL)	692.100.000	795.915.000	953.560.000	1.145.810.000
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	692.100.000	795.915.000	953.560.000	1.145.810.000
Satış Oranı	25%	25%	50%	25%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	173.025.000	198.978.750	476.780.000	286.452.500
Toplam İnşaat Alanı (m²)	10.380,00			
Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	15.427	19.284	24.105	30.132
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	160.137.144	200.171.430	250.214.288	312.767.859
Risksiz Getiri Oranı	15,00%			
Risk Primi	7,00%			
Nominal İskonto Oranı	22,00%			
Finansman Maliyet Oranı	17,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	198.978.750	476.780.000	286.452.500
Satış Oranı	0%	25%	50%	25%
Kümülatif Satış Oranı	0%	25%	75%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	692.100.000	795.915.000	953.560.000	1.145.810.000
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	198.978.750	476.780.000	286.452.500
İnşaat Maliyeti	16.013.714	120.102.858	75.064.286	0
İnşaat Gerçekleşme Oranı	10%	60%	30%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	10%	70%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	160.137.144	200.171.430	250.214.288	312.767.859
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	16.013.714	120.102.858	75.064.286	0
Finansman Süresi	7	12	12	12
Finansman Gideri (%17)	1.535.883	20.417.486	12.760.929	0
Serbest Nakit Akımı	-17.549.598	58.458.406	388.954.785	286.452.500
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	699.293.389			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	178.421.289			
Toplam İndirgenmiş Finansman Maliyeti (TL)	29.145.171			
Projenin Finansal Değeri (TL)	491.726.930			

Duyarlılık analizi ise iskonto oranı, inşaat maliyeti ve satış rakamları dikkate alınarak aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

SATIŞ FİYATI / İSKONTO ORANI	22%	24%	26%	28%	30%	32%
80.000	414.874.322	402.128.780	389.991.006	378.422.178	367.386.545	356.851.137
85.000	454.293.525	440.562.023	427.482.990	415.014.822	403.119.204	391.760.800
90.000	491.726.930	477.068.423	463.104.332	449.790.449	437.086.052	424.953.583
95.000	530.568.866	514.947.975	500.064.884	485.872.695	472.328.208	459.391.576
100.000	569.988.068	553.381.218	537.556.867	522.465.338	508.060.867	494.301.239
105.000	609.407.271	591.814.461	575.048.851	559.057.982	543.793.526	529.210.902

SATIŞ FİYATI / İNŞAAT MALİYETİ	14.500	15.000	15.427	16.500	17.500	19.000
80.000	427.352.828	420.625.657	414.874.329	400.444.144	386.989.802	366.808.290
85.000	466.772.030	460.044.859	454.293.532	439.863.347	426.409.005	406.227.493
90.000	504.205.435	497.478.264	491.726.937	477.296.752	463.842.410	443.660.897
95.000	543.047.371	536.320.200	530.568.873	516.138.687	502.684.346	482.502.833
100.000	582.466.574	575.739.403	569.988.075	555.557.890	542.103.548	521.922.036
105.000	621.885.776	615.158.605	609.407.278	594.977.093	581.522.751	561.341.239



İNŞAAT MALİYETİ / İSKONTO ORANI	22%	24%	26%	28%	30%	32%
14.500	504.205.435	489.381.083	475.256.794	461.788.070	448.933.924	436.656.546
15.000	497.478.264	482.743.319	468.705.394	455.320.144	442.546.728	430.347.470
15.427	491.726.937	477.068.430	463.104.339	449.790.456	437.086.058	424.953.589
16.500	477.296.752	462.830.028	449.051.192	435.916.366	423.385.140	411.420.244
17.500	463.842.410	449.554.500	435.948.391	422.980.514	410.610.748	398.802.093
19.000	443.660.897	429.641.208	416.294.189	403.576.736	391.449.160	379.874.867

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar üzerindeki yapıların dikkate alınmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre arsa için ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	350.000.000
Gelir Yaklaşımı	491.725.000
Uyumlaştırılmış Değer	491.725.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti Pazar yaklaşımı ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir yaklaşımı ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ancak mevcut durumda inşaat ruhsatı olmamasına karşın parsel üzerindeki projenin planlanmış ve firmadan alınan bilgiler doğrultusunda en kısa sürede hayata geçireleceği ve bunun için de gerekli planlamanın yapılmış olması ile parselin bu projelerden sağlayabileceği mevcut gelir potansiyelinin ancak gelir yaklaşımı ile analiz edilebiliyor olmasının yanı sıra emsal olarak alınabilecek gayrimenkullerin aynı büyüklükte konut üretimine uygun parsel olmaması ve bu nedenle emsallerin arsanın gelişme potansiyelini tam olarak yansıtmadığı hususları da dikkate alınarak nihai değer olarak gelir yaklaşımı ile bulunan değer esas alınması uygun görülmüştür.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumundan hareketle kabuller doğrultusunda yapılabileceği öngörülen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup arsa değeri 491.725.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile parselin yuvarlatılmış değeri ise 350.000.000,-TL olarak hesaplanmış olup emsal olarak alınabilecek gayrimenkullerin aynı büyüklükte konut üretimine uygun parsel olmaması ve bu nedenle emsallerin arsanın gelişme potansiyelini tam olarak yansıtmaması sebebiyle bu değer alınması uygun görülmemiştir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1831 ADA 23 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	491.725.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	531.063.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

Rapor konusu parselin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %8 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Aralık 2022 (İlk Rapor Tarihi: 13 Eylül 2022)

(Ekspertiz tarihi: 09 Eylül 2022)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

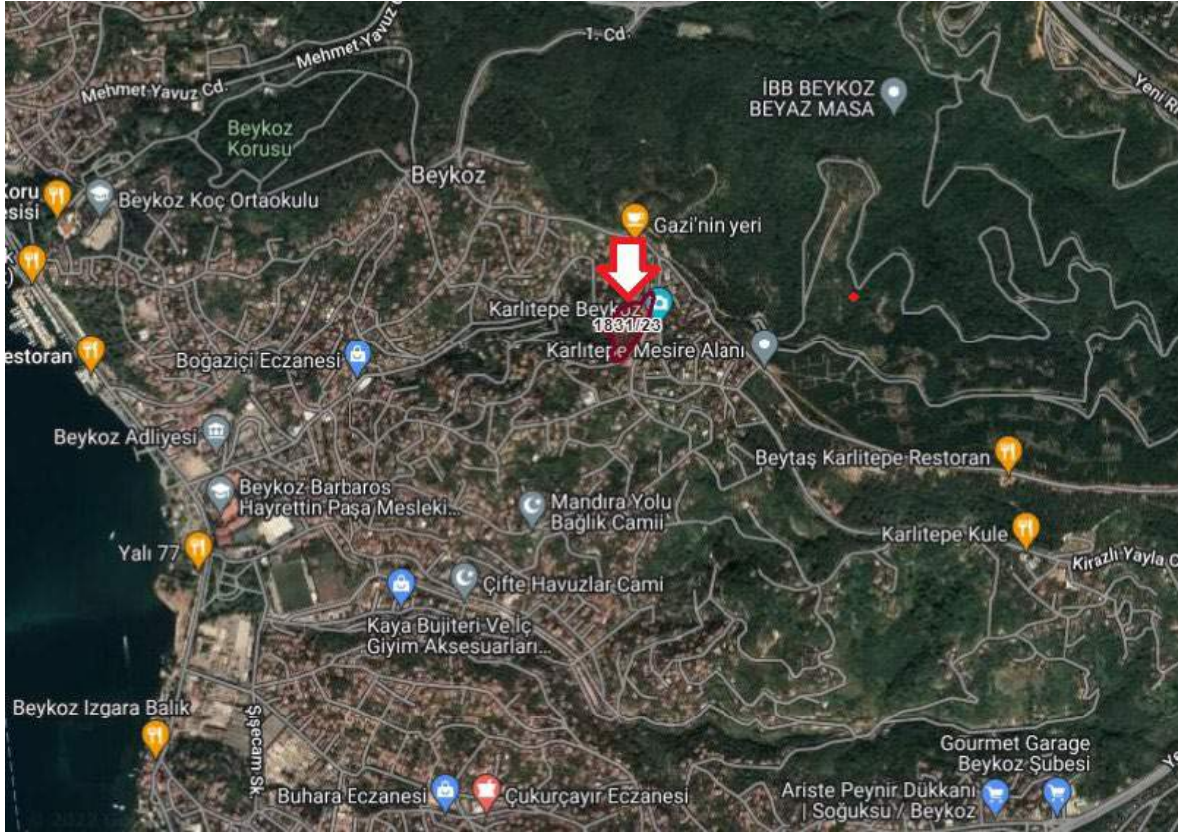
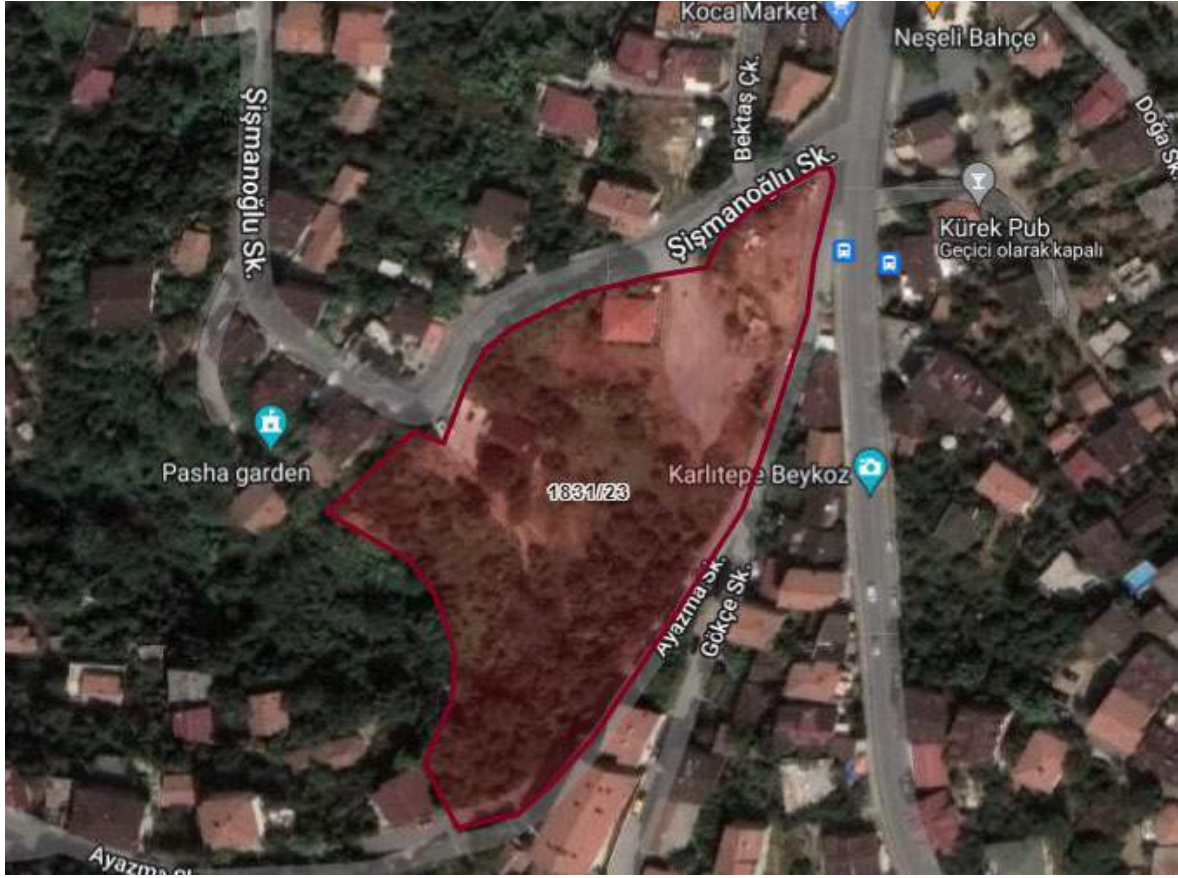
e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2022/3465













TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BEYKOZ		
	Mahalle/Köy:	GÜMÜŞSUYU M		
	Mevki:			
	Ada:	1831	Parsel:	23
	Yüz Ölçümü:	9.956,61 m2	Cilt/Sayfa No:	11/1051
	Niteliği:	BAHÇE		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 9.956,61	9.956,61

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	76951079 - AnaTaşınmaz	Satış	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun
		06.01.2022 - 275	Veriliş Tarihi: 05.09.2022 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmî Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Je0NaH6jbR7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-9-2022-17:39

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1831/23
Taşınmaz Kimlik No:	76951079	AT Yüzölçümü(m2):	9956.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜMÜŞSUYU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1051	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545(Şablon: Diğer)	(SN:6203936) BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Beykoz - 02-07-2021 12:28 - 8911	-
Beyan	İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 35.HUKUK DAİRESİ nin 01/12/2020 tarih 2020/622 ESAS 2020/2037 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi Kararı ile muhdesat malikleri İZZET GENÇ ve NAZİR	(SN:7904251) İSTANBUL DEFTERDARI	Beykoz - 08-02-2021 14:50 - 1954	-

1 / 4

	MOLLaya İstanbul Defterdarı Kayyum Atanmıştır.(Şablon: Kayyum Atandığının Belirtilmesi)	VKN:122221111		
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Beykoz - 23-03-2016 09:44 - 3682	-
Beyan	BEYKOZ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/10/2015 tarih 2015/562 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Beykoz - 23-10-2015 15:32 - 10898	-
Beyan	BEYKOZ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 28/05/2015 tarih 2015/267 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Beykoz - 29-05-2015 16:28 - 5818	-
Beyan	İMAR PLANLARI YAPILMASI SONUCUNDA EĞİTİM, SAĞLIK VE BENZERİ RESMİ TESİS ALANLARI İÇİN AYRILAN YERLER İLE ÖZEL KANUNLARI GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKEN TAŞINMAZLAR, İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA BEDELSİZ VE MÜSTAKİL PARSEL ŞEKLİNDE HAZİNE ADINA TAPUYA RESEN TESCİL EDİLİR.(Şablon: Diğer)		Beykoz - 02-12-2014 15:00 - 13080	-
Beyan	6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR.(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		-	-

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1213861	Diğer	KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE BU PARSEL ÜZERİNDE MEVCUT GECEKONU MAHİYETİNDEKİ BİNA İZZET GENÇ'E AİTTİR.	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

2 / 4



No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
684933178	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9956.61	9956.61	Satış 06-01-2022 275	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 6102 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNUN 128.MADDESİ UYARINCA BELİRTME) Tarih: 25/12/2017 Sayı: 84329644/152671-283705	EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Beykoz - 27-12-2017 14:34 - 10183	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	200000000.00 TL	%28 Değişken	1/0	F.B.K.	Beykoz - 05-09-2022 10:16 - 14058
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Beykoz - GÜMÜŞSUYU Mah. - (Aktif) - 1831 Ada - 23 Parsel	1/1	(SN:8330769) EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Beykoz - 05-09-2022 10:16 - 14058	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6jgPrfz-4Wa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



13.09.2022

İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
İZETTİN ÇALIŞLAR CAD. GÜLAY APT.NO:61 KAT:2 DAİRE:4
34180 Bahçelievler/ İstanbul

Konu: Gayrimenkul üzerindeki ipotek hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Şirketiniz tarafından değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.


İNVEST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Mah Hamza Yerlikaya Bulv
No:10 Ümraniye/İST -Tic Sic.No:328164-5
Sangazi V D: 303 005 5423



28.11.2022

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Genel Müdürlüğü'ne,
İstanbul.

Konu : İstanbul Beykoz 1831 Ada 23 parselde kain taşınmaz üzerine, Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015 / 267 E. ve Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015 / 562 E. dosyalarından işlenen 'davalıdır' beyanına ilişkin açıklama

- 1) Söz konusu taşınmaz üzerinde mülkiyet devrine engel bir tedbir yoktur. Sadece davalıdır beyanı bulunmaktadır.
- 2) Taşınmaz henüz 2 B vasfında iken hak sahibinden (zilyedinden) noterden tanzimli muvafakatname ile devralınmış ve EYG akdi halef haline gelmiştir. Devir bedelinin tümü eksiksiz ödenmiştir.
- 3) Devir alma (akdi halefiyet) sonrası, ilgili idareye (belediyeye) 2 B bedeli ödenmiş, tüm resmi ve yasal süreç tamamlanmış, taşınmaz tapusu EYG adına tescil edilmiştir. EYG taşınmazın tapulu maliki olmuştur.
- 4) Tapu sicilindeki 'davalıdır' beyanına konu davalar, taşınmaz 2 B statüsündeyken hak sahipliğini resmi olarak muvafakatname ile EYG'ye devreden zilyet tarafından açılmıştır. Bu davalar ile muvafakatnamenin iptali ve tapu iptal tescili talep edilmiştir. Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015 / 562 E. sayılı dosyası, Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2015 / 267 E. sayılı dosyası içerisinde birleştirilmiş ve yargılamaya 2015 / 267 E. üzerinden devam edilmiştir. Yargılama sonunda, Birleşen 2015 / 562 E. sayılı dosya husumet yokluğundan reddolmuş, 2015 / 267 E. sayılı dosyada ise muvafakatnamenin iptaline, tapu iptal tescil talebinin reddine karar verilmiştir. Yapılan istinaf incelemesi sonucunda, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi 2018/1328 E. 2018/782 K. Sayılı ilamı ile mahkeme kararını usul yönünden kaldırmıştır.
- 5) İstinaf sonrası dosya Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2018 / 387 Esasına kaydedilmiş ve bu dosya üzerinden yeniden yargılama yapılmıştır. Yargılama sonunda, Birleşen 2015 / 562 E. sayılı dosya husumet yokluğundan reddolmuş, asıl dosyada (2015 / 267 E.) ise muvafakatnamenin iptaline, **tapu iptal tescil talebinin reddine karar verilmiştir. Bu karara göre EYG tapu malikidir. Karar, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi 2019/2392 E. 2020/1404 K. Sayılı ilamı ile usul ve yasaya uygun bulunmuştur. Dosya Yargıtay tarafından onanmış ve kesinleşmiştir. Mahkeme tarafından, davalıdır şerhinin kaldırılması için Tapu Müdürlüğüne müzekkere yazılmıştır. Bu müzekkere sonucu, tapu nezdindeki davalıdır şerhi kalkmış olacaktır.**

Saygılarımla,

Av. Ümit Başer
Baş Hukuk Müşaviri



 Beykoz Belediyesi	T.C. BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI
Karar Tarihi : 08.09.2022 Karar No : 2022 / 417	Konu : İmar Uygulamaları
Toplantıya Katılanlar	BÜNYAMİN KORKMAZ Fatih ÇELİK İbrahim ÖZDEMİR Nazım KESKİN Seher ÇEKERER BELMA ÖZYURT NERİ CANLI

ÖZETİ:

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 25/12/2021 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 1/1000 ölçekli Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Gümüşsuyu Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesi gereğince “Mutabakat Paftasında Belirtilen Düzenleme Sınırı Krokisi” ve Düzenlemeye Tabi Tutulacak Parsel Listesi” ile birlikte ilgili parsellerin tapu kayıtlarına şerh düşülmesi hakkında.

TEKLİF :

09/05/1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci Maddesi; “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir...” şeklinde düzenlenmiştir.

22/02/2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Tanımları belirleyen 4 üncü maddesinin e) fıkrası “Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.”, f) fıkrası “Düzenleme Sınırı: Parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırınıdır.” şeklinde, Düzenleme Sahalarının Tespiti Esaslarını düzenleyen 9 uncu maddesinde “(1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.

(2) 10/7/2019 tarihinden sonra yapılan imar planlarında kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde, 10/7/2019 tarihinden önce yapılmış imar planlarında 10/7/2019 tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde; düzenleme sahalarının tespit edilerek, parselasyon planlarının yapılması ve onaylanması esastır.

(3) İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.

(4) Kamunun mülkiyeti ile Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlar hariç olmak üzere, belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

(5) Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.” şeklinde, Düzenleme Sınırının Geçirilmesini düzenleyen 10 uncu maddesi “(1) İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

ASLININ AYNISIDIR

ASLİNIN AYNISIDIR

ASLİNIN AYNISIDIR

ASLİNIN AYNISIDIR



 Beykoz Belediyesi	T.C. BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI
Karar Tarihi : 08.09.2022 Karar No : 2022 / 417	Konu : İmar Uygulamaları
Toplantıya Katılanlar	BÜNYAMİN KORKMAZ Fatih ÇELİK İbrahim ÖZDEMİR Nazım KESKİN Seher ÇEKERECİ BELMA ÖZYURT NEBİ CANLI

(2) İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı;

- a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,
- b) Yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan,
- c) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları olsa dahi; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalıpta başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,
- ç) Park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden, geçirilir.

(3) Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından ve kıyı kenar çizgisinden geçirilebilir.

(4) Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dâhil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulunsun dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılmaz." şeklindedir.

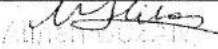
Ayrıca 1/1000 Ölçekli Beykoz ilçesi, Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Özel Hükümler Başlıklı 1. Maddesinde;

6292 sayılı orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi ve hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi ile hazineye ait tarım arazilerinin satışı hakkında kanunun 8. Maddesine göre sınırları belirlenmiş ve 5831 sayılı yasayla 3402 sayılı kanuna eklenen EK-4 maddesi gereğince tespiti yapılan alanlardır.

Planlama alanı dâhilinde 6292 sayılı yasa kapsamında kalan proje alanlarında yapılacak imar uygulamasında, planda yer alan her türlü donatı alanı 6292 sayılı 8/5 maddesince uygulama alanı sınırları ve uygulama şeklini belirlemeye proje alanı sahibi idare (belediyesi) yetkilidir. Bu alanlarda 18. madde uygulaması yapılması esastır. Ancak 18. madde uygulaması tamamlanmadan kentsel dönüşüm ve gelişimi hızlandırmak için alan bazında aşağıdaki hükümler doğrultusunda imar uygulaması yapılabilir.

1-1- Alan bazında uygulamaların sınırlarını ve etaplarını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Uygulama sınırlarını belirlerken amaç; plan genelinde ayrılan donatı alanlarını (BHA, park, yol, teknik altyapı, eğitim tesisleri, aile sağlığı merkezi, sosyal ve kültürel tesis alanı, spor tesisi, dini tesis, kreş, meydan, çocuk bahçesi ve oyun alanı vb.) tesis etmektir. Donatı alanlarını tesis edebilmek adına uygulama sınırlarının tespitinde; bütünlüğü sağlamak amacıyla kadastral parsel ile kadastral ada sınırları göz önüne alınıp uygulama yapılacak alan oluşturulması esastır.

ASLININ AYNISIDIR


İlhan Koca
Belediye Başkanı

 Beykoz Belediyesi	T.C. BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI
Karar Tarihi : 08.09.2022 Karar No : 2022 / 417	Konu : İmar Uygulamaları
Toplantıya Katılanlar	BÜNYAMİN KORKMAZ Fatih ÇELİK İbrahim ÖZDEMİR Nazım KESKİN Şehit ÇEKEREK BELMA ÖZYURT NEBİ CANLI

1-9-Alan bazlı veya parsel bazlı uygulamalarda bir parselin birden fazla konut/ticaret-konut alanlarına denk gelen adaya tekabül etmesi durumunda belediye encümenince ayırma çapı düzenlenebilir, denilmektedir.

22/02/2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması başlıklı 12 inci maddesi "(1) Mücavir alan içinde belediye encümeni kararı, dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını yapan/yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin konulması istenir.

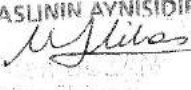
(2) Tapu müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez." şeklinde düzenlenmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 25/12/2021 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 1/1000 Ölçekli Beykoz ilçesi, Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında;

Gümüşsuyu Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi ve Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 11 inci maddesi gereğince ekte sunulan "Mutabakat Paftasında Belirtilen Düzenleme Sınırı Krokisi" ve "Düzenlemeye Tabi Tutulacak Parsel Listesi" ile birlikte ilgili parsellerin tapu kayıtlarına şerh düşülmesi yönünde karar alınabilmesi ile ilgili Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 01.09.2022 tarih ve 5739 (2022-65253) sayılı teklifi incelendi.

KARAR :

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 25/12/2021 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 1/1000 Ölçekli Beykoz ilçesi, Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında;

ASLININ AYNI SIDIR


 Beykoz Belediyesi	T.C. BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI
Karar Tarihi : 08.09.2022 Karar No : 2022 / 417	Konu : İmar Uygulamaları
Toplantıya Katılanlar	BÜNYAMİN KORKMAZ Fatih ÇELİK İbrahim ÖZDEMİR Nazım KESKİN Seher ÇEKEREK BELMA ÖZYURT NEBİ CANLI

DÜZENLEMESİNE TABİ TUTULACAK PARSEL LİSTESİ

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ
1	GÜMÜŞSUYU	1831	16	22,72
2	GÜMÜŞSUYU	1831	17	164,22
3	GÜMÜŞSUYU	1831	18	226,02
4	GÜMÜŞSUYU	1831	19	441,54
5	GÜMÜŞSUYU	1831	20	131,38
6	GÜMÜŞSUYU	1831	23	9956,61
			TOPLAM	10942,49

Gümüşsuyu Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi ve Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 11 inci maddesi gereğince ekte sunulan "Mutabakat Paftasında Belirtilen Düzenleme Sınırı Krokisi" ve "Düzenlemeye Tabi Tutulacak Parsel Listesi" ile birlikte ilgili parsellerin tapu kayıtlarına şerh düşülmesine Belediye Encümeninin 08.EYLÜL.2022 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

BÜNYAMİN KORKMAZ
Encümen Başkanı

Fatih ÇELİK
Üye

İbrahim ÖZDEMİR
Üye

Nazım KESKİN
Üye

Seher ÇEKEREK
Yazı İşleri Müdürü

BELMA ÖZYURT
Mali Hizmetler Müdürü V.

NEBİ CANLI
Emlak ve İstimlak Müdürü V.

ASLININ AYNI SIDIR

T.C.
BEYKOZ
1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Sayı : 2018/387 Esas
Konu : davalıdır şerhinin terkin

07/11/2022

İSTANBUL BEYKOZ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Davacılar , AYŞE TURAK, SERVET LİKOĞLU, ŞAHİN LİKOĞLU ile Davalı , HASAN YILMAZ LİKOĞLU arasında İstanbul ili, Beykoz ilçesi 1831 ada 23 parsel sayılı taşınmaza ilişkin mahkememizde görülmekte olan Tapu İptali Ve Tescil davası sonunda verilen karar Yargıtay tarafından onanarak hüküm kesinleştiğinden, var ise, 23 parsel ile ilişkin mahkememiz dosyası üzerinden görünen davalıdır şerhinin terkin hususunda;

Bilgi ve gereği rica olunur.

Yazı İşleri Müdürü
146734

Hakim 153419

Adres : BEYKOZ 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Ayrıntılı Bilgi İçin : Zabıt Katibi

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden Evfqc1e - pVRPxM8 - LyLJ/Mt - b771yM= ile erişebilirsiniz.

T.C.
YARGITAY
8. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2022/1972
KARAR NO : 2022/3398

**TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLAMI**

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi
TARİHİ : 29/06/2020
NUMARASI : 2019/2392-2020/1404
DAVACILAR : Esmâ Likoğlu vd.
DAVALILAR : EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliş A.Ş. vd.
DAVA TÜRÜ : Kullanım Kadastro, Tapu İptali ve Tescil
İLK DERECE
MAHKEMESİ : Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 09/07/2019
NUMARASI : 2018/387-2019/314

Taraflar arasında görülen ve yukarıda açıklanan davada yapılan yargılama sonunda Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi hükmüne karşı, davacı Esmâ Likoğlu vekili, davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekili, davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul A.Ş. vekili ve davalı Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. vekili tarafından istinaf yoluna başvurulması sonunda İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; bu kez Bölge Adliye Mahkemesi kararının Yargıtayca incelenmesi duruşmalı olarak davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul A.Ş. vekili, davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekili, duruşmasız olarak davacı Esmâ Likoğlu vekili ile davalı Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. vekili tarafından istenilmiştir. Dosya incelenerek işin duruşmaya tabi olduğu anlaşılmış ve duruşma için 22.03.2022 Salı günü tayin edilerek taraflara çağrı kağıdı gönderilmiştir. Duruşma günü temyiz eden EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliş A.Ş. vekili Av. Ümit Başer ve Av. Ali Kuş ile karşı taraftan Beykoz Belediye Başkanlığı vekili Av. Dilanur Çetinkaya'nın katılımıyla duruşmaya başlanarak temyiz isteğinin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan ve hazır bulunanların sözlü açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verilerek dosya incelendi, gereği düşünüldü:

K A R A R

Kullanım Kadastro sırasında Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi çalışma alanında bulunan 1831 ada 23 parsel sayılı 9.956,61 metrekare yüzölçümündeki taşınmaz, kadastro tutanağının beyanlar hanesine, 6831 sayılı Kanun'un 2/B maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarıldığı ve iş bu taşınmaz bahçe üzerindeki 2 adet tek katlı kargir evin Refiye Likoğlu'nun kullanımında bulunduğu şerhi yazılarak bahçe vasfıyla Hazine adına tespit ve 06.08.2010 tarihinde tescil edildikten sonra 02.12.2014 tarihinde 6292 Sayılı Kanun uyarınca Beykoz Belediyesine devredilmiş, 12.08.2015 tarihinde ise aynı Kanun gereğince EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. ye satılarak tapuda bu kişiler adına kayden intikal ettirilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

ESAS NO : 2022/1972
KARAR NO : 2022/3398

2

Davacı Esmâ Likoğlu, 11.05.2015 tarihinde, EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Hasan Yılmaz Likoğluna husumet yöneltmek, çekişmeli 1831 ada 23 parsel sayılı taşınmazın kullanım kadastro su sırasında Refiye Likoğlu'nun fiili kullanımında olduğu belirtilerek Hazine adına tespit edildiğini, Refiye Likoğlu'nun annesi olup uzun süredir fiil ehliyetine haiz olmadığını, davalı Hasan Yılmaz Likoğlu'nun annesinin bu durumundan yararlanarak Beykoz 3. Noterliğinin 2014/1394 yevmiye numarası ile vekaletname düzenlettirmek sureti ile Beykoz 2. Noterliğinin 2014/19900 yevmiye numaralı işlemi ile diğ er davalı lehine muvafakatname düzenlettirdiğini ileri sürerek, ehliyetsizlik ya da vekalet görevini kötüye kullanma veya hile nedeni ile zilyetliğin devrine ilişkin işlemlerin iptali ile taşınmazın annesi Refiye Likoğlu adına tescili istemi ile dava açmıştır.

Öte yandan 28.03.2016 tarihinde çekişmeli taşınmazın tapuya tescil edildiği ve 1/2 payının da Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. uhdesinde bulunduğu belirtilerek bu tüz el kişi davaya dahil edilmiştir.

Diğ er taraftan Servet ve Şahin Likoğlu ile Ayşe Turak tarafından, 13.10.2015 tarihinde EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Hasan Yılmaz Likoğluna husumet yöneltmek, çekişmeli 1831 ada 23 parsel sayılı taşınmazın kullanım kadastro su sırasında Refiye Likoğlu'nun fiili kullanımında olduğu belirtilerek Hazine adına tespit edildiği, Refiye Likoğlu'nun anneleri olup uzun süredir fiil ehliyetine haiz olmadığı ileri sürülerek, Beykoz 2. Noterliği'nin 2014/19900 yevmiye numaralı muvafakatnamesinin ehliyetsizlik, vekalet görevini kötüye kullanma ve hile nedeni ile iptali ile taşınmazın anneleri Refiye Likoğlu adına tescili istemiyle açılan dava dosyası ile, davacı Refiye Likoğlu'na vesayeten Esmâ Likoğlu tarafından, 07.02.2018 tarihinde Beykoz Belediyesi, EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Hasan Yılmaz Likoğlu ve Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. ye husumet yöneltmek Refiye Likoğlu'nun uzun süredir demans hastası olup kendisine vasi olarak tayin edildiği, Refiye Likoğlu kısıtlanmadan evvel 1831 ada 23 parsel sayılı taşınmazın Hasan Yılmaz Likoğlu tarafından usulsüz vekaletname ile EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ye muvafakat verilmek sureti ile devredildiği, vekaletname ve muvafakatnamenin iptali için dava açıldığı, ancak bu sırada taşınmazın EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile bu davalının muvafakati üzerine Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. ye devredildiği, bu tescil işleminin yolsuz olduğu ileri sürülerek taşınmazın tapuya tescil işlemlerinin iptali ile taşınmazın Refiye Likoğlu adına tescili, bu talep yerinde görülmez ise taşınmazın güncel değ eri üzerinden tazminata hükmedilmesi istemi ile açılan dava dosyası da eldeki dava dosyası ile birleştirilmiştir.

Mahkemece yapılan yargılama sonunda; asıl davanın davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş ve Hasan Yılmaz Likoğlu bakımından vekaletnamenin ve buna dayalı verilen muvafakatnamenin iptali için kabulü ile, Refiye Likoğlu tarafından Beykoz 3. Noterliğinin 14.03.2014 tarihli ve 1394 yevmiye sayısı ile davalı Hasan Yılmaz Likoğluna verilen düzenleme şeklinde vekaletnamenin ve buna dayalı olarak davalı Hasan Yılmaz Likoğlu tarafından diğ er davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ye verilen Beykoz 1. Noterliğinin 18.04.2014 tarihli ve 19900 yevmiye sayılı muvafakatnamenin ehliyetsizlik sebebine dayalı olarak iptallerine, asıl davada davalılar Beykoz Belediyesi, EYG Emlak Yatırım Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. ye yönelik olarak talep edilen tapu iptali ve tescil bakımından, taşınmazın dava açıldığı tarihte Beykoz Belediyesi adına kayıtlı olması ve davalı şirketler EYG Emlak Yatırım Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. tarafından 6292 sayılı Kanun kapsamında bedeli ödenerek satın alınmış olması nedeniyle reddine, Servet ve Şahin Likoğlu ile Ayşe Turak'ın davasının aktif husumet yokluğ undan reddine, davacı Refiye Likoğlu'na vesayeten Esmâ Likoğlu'nun 07.02.2018 tarihli davası yönü ile, tapu iptali ve tescil talebinin derdestlik nedeniyle, tazminat talebinin ise esastan reddine karar verilmiştir.

Söz konusu hükmün davacı Esmâ Likoğlu vekili, davacı Ayşe Turak ve müş terekleri

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

ESAS NO : 2022/1972
KARAR NO : 2022/3398

3

vekili, davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul A.Ş. vekili ve davalı Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi tarafından istinaf başvuruları esastan reddedilmiştir. Anılan hüküm bu kez davacı Esma Likoğlu vekili, davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekili, davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. vekili ve davalı Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1. Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, yapılan yargılama ve uyumsuzluk bakımından uygulanması gereken hukuk kuralları ile temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında yazılı gerekçelere, hukuki ilişkinin nitelendirmesine göre davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. vekili ve davalı Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. vekilinin tüm, davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekili'nin ise Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/562 Esas sayılı dava dosyası yönü ile verilen karara ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir.

2. a) Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, yapılan yargılama ve uyumsuzluk bakımından uygulanması gereken hukuk kuralları ile temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında yazılı gerekçelere, hukuki ilişkinin nitelendirmesine göre davacı Esma Likoğlu vekilinin ve davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekilinin (davacı Esma Likoğlu tarafından muris Refiye Likoğlu'na vesayeten açılan davaların yargılaması sırasında Refiye Likoğlu'nun vefatı nedeni ile mirasçı sıfatı ile temyiz hakları bulunmaktadır.) asıl dava dosyası (Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/267 Esas sayılı) ile birleşen dava dosyasına (Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/98 Esas sayılı) ilişkin olarak aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan temyiz itirazları yerinde değildir.

b) Mahkemece, davacı Esma Likoğlu tarafından Refiye Likoğlu'na vesayeten açılan asıl dava dosyasındaki (Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/267 Esas sayılı dava dosyasındaki) tapu iptali ve tescil isteği yönü ile; taşınmazın 2/B vasfında bir taşınmaz olup, 6292 Kanun kapsamında dahili davalı Beykoz Belediye Başkanlığından belediyece belirlenen bedeli ödenmek/taksitlendirilmek suretiyle satın alındığı, davacı tarafından satın alma isteği ile bir başvurusunun ya da ödemesinin bulunmadığı, vekaletname ve muvafakatnamenin iptaline dair kararın kesinleşmesi sonrasında satış işlemleri iptal edildikten sonra davacının 6292 sayılı Kanun kapsamında satış talebinde bulunup, gerekli satış bedelinin ödeyip/taksitlendirme yapıldıktan sonra taşınmazın adına tescil edilebileceği, bu aşamada böyle bir karar verilmesinin söz konusu olamayacağı gerekçesi ile, davacı Esma Likoğlu tarafından Refiye Likoğlu'na vesayeten açılan ve eldeki dosya ile birleştirilen 2018/98 Esas sayılı dava dosyasındaki tapu iptali ve tescil isteği yönü ile ise, davacının ilk açmış olduğu dava nedeni ile derdestlik bulunduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Bilindiği üzere, kullanım kadastro su kesinleşerek tapuya tescil edilen taşınmaz/taşınmazların Hazinesin mülkiyetinden çıkıp, üçüncü şahıs/shahıslar adına tescil edilmelerine esas olan hukuki işlem, 6292 sayılı Kanun uyarınca Hazinesin satışına dayanan idari işlem olup Hazinesin satış işlemi ortadan kaldırılmadıkça, başka bir ifade ile idari işlem niteliğindeki Hazinesin satışı idarece geri alınmadıkça ya da idari yargıda iptal edilmedikçe üçüncü kişi adına oluşan tapu kaydının yolsuz tescil olarak nitelendirilmesi mümkün değildir.

Dolayısı ile kullanım kadastro su kesinleşerek tapuya tescil edilen taşınmaz/taşınmazların Hazinesin mülkiyetinden çıkıp, üçüncü şahıs/shahıslar adına tescilinden sonra tapu iptali ve tescil isteğine yönelik davanın dinlenme olanağı bulunmamaktadır.

Somut olaya gelince; davacı Esma Likoğlu, Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/267 Esasına kayıtlı davayı 11.05.2015 tarihinde, 2018/98 Esasına kayıtlı davayı ise 07.02.2018 tarihinde açmış olup, çekişmeli taşınmazın ise 12.08.2015 tarihinde 6292 Sayılı Kanun uyarınca EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. ye satılarak bu tüzel kişiler adına tescil edildiği anlaşılmaktadır.

Şu halde taşınmaz, 6292 Sayılı Kanun uyarınca satılarak davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. adına tescil

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.



invest

2022/3465

ESAS NO : 2022/1972
KARAR NO : 2022/3398

4

edildiğine ve dosya kapsamından da idari işlem niteliğindeki satış işleminin idarece geri alındığı ya da idari yargıda iptal edildiği anlaşılamadığına göre eldeki davanın dinlenme olanağı bulunmamaktadır.

Hal böyle olunca, mahkemece davacı Esmâ Likoğlu'nun Refiye Likoğlu'na vesayeten açmış olduğu iki ayrı tapu iptali ve tescil isteği yönü ile bu gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken, az yukarı yazılı gerekçelerle reddine karar verilmesi doğru görülmemişse de, ret kararı sonucu itibarıyla doğru olup, yeniden yargılamayı gerektirmediğinden hüküm gerekçesinin düzeltilerek onanmasına karar verilmiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) nolu bentte yazılı nedenlerle davalı EYG Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. vekili ve davalı Tahincioğlu Beykoz İnşaat Yatırım A.Ş. vekilinin ve birleşen Beykoz 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/562 Esas sayılı dava dosyası yönü ile verilen karara ilişkin olarak davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekilinin tüm, (2-a) nolu bentte yazılı nedenlerle davacı Esmâ Likoğlu vekili ile davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekilinin sair temyiz itirazlarının REDDİNE; (2 - b) nolu bentte yazılı sebeplerle davacı Esmâ Likoğlu vekili ve davacı Ayşe Turak ve müşterekleri vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesinin 29.06.2020 tarihli kararının 6100 sayılı HMK'nin 373/1. maddeleri uyarınca **KALDIRILMASINA**, İlk Derece Mahkemesi hükmünün davacı Esmâ Likoğlu'nun Refiye Likoğlu'na vesayeten açmış olduğu tapu iptali ve tescil isteklerine ilişkin hükmün gerekçesinin düzeltilmiş bu şekli ile **ONANMASINA**, dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, peşin harcın istek halinde temyiz edenlere iadesine, 06.04.2022 tarihinde oy birliğiyle karar verildi

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
F. AKÇİN	F. EROĞLU	A. SEZER	Y. DOKGÖZ	A. ŞİMŞEK

R.A / Karşılaştırıldı.

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Tarih : 15.08.2017

No : 407255

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2022/3465

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU			
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %40,91			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2022/3465

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstüyük İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahış İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2022/3465



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan