

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ KİLYOS
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	KRF-1410002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	KİLYOS MAHALLESİ TATLISU CADDESİ 254DZIC PAFTA 933 ADA 3 PARSEL SARIYER / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya) - Plan notları
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Tapu Fotokopisi

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Esentepe – Şişli / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Eren KURT ve A. Özgün HERGÜL değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 5.110.000-TL'dir. (KDV hariç)

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

933 ADA 3 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SARIYER
Bucağı	:
Mahallesi	: KİLYOS
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 245DZ1C
Ada No	: 933
Parsel No	: 3
Alanı	: 8.841 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 3136
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 661
Tapu Tarihi	: 24.04.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.11.2014 tarihinde, Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yazılı olarak alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazın mülkiyeti tüzel kişiliklerin unvan değişikliğinden dolayı 24.04.2012 tarih ve 3136 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir. Bunun haricinde son üç yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

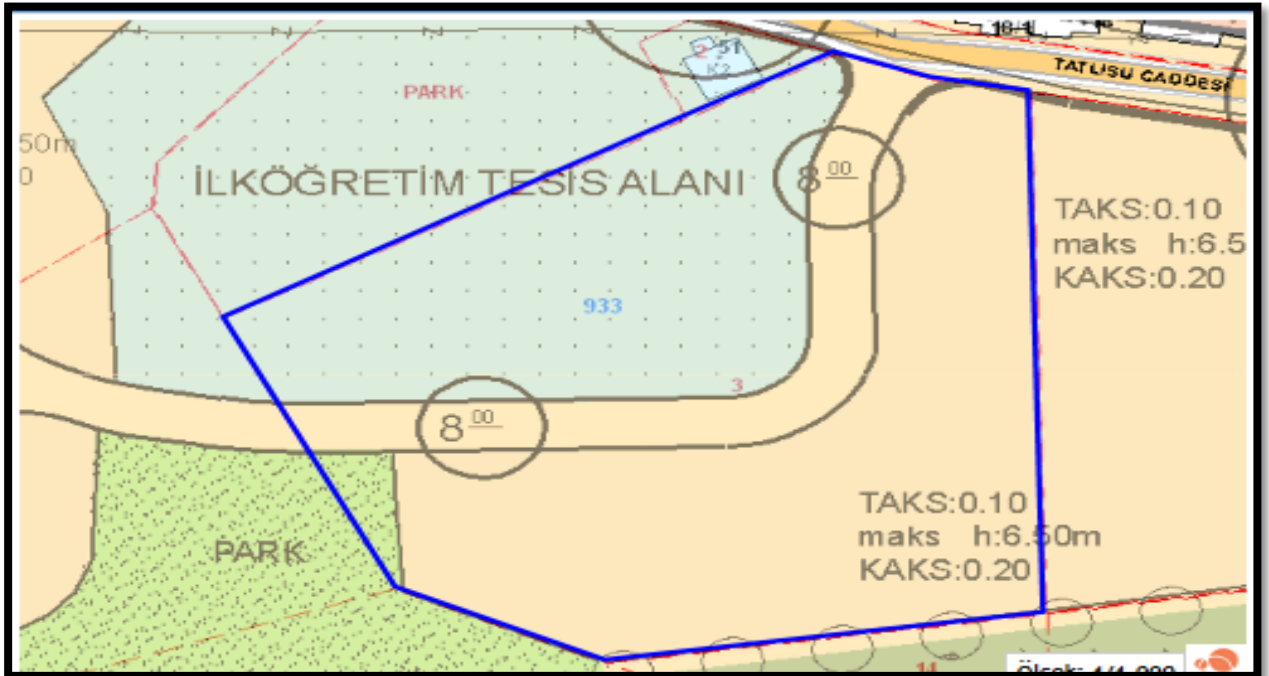
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alına ekteki yazılı imar durum belgesine istinaden taşınmaz 11.04.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kilyos ve Demirciköy Yerleşim Alanları ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Kısmen İlköğretim Tesisleri lejantlı alanda, kısmen Yol lejantlı alanda, kısmen Park lejantlı alanda, kısmen de TAKS=0.10, Kaks:0.20, H=6.50m. olan 'Düşük Yoğunluklu Konut Alanı'nda kalmaktadır.

**Değerleme konusu parselin net uygulama alanı 4.520 m² dir.

**Brüt parsel alanı 8.841 m² olup parselin diğer kısmı ilköğretim tesis alanı, yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Yazılı imar durumu ekte sunulmaktadır. Kamusal alanların kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamayacağı bilgisi tarafımıza verilmiştir.



Taşınmaza ait plan notları ekte sunulmuştur. **Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;** Sarıyer Belediyesi'nde ilgili birimlerden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parselin imar durumu ile ilgili olarak herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Mahallesi' nde bulunan 933 ada 3 parsel numaralı arsa nitelikli 8.841 m2 yüzölçümlü ana gayrimenkuldür. Taşınmaz tam hisseli mülkiyete sahiptir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

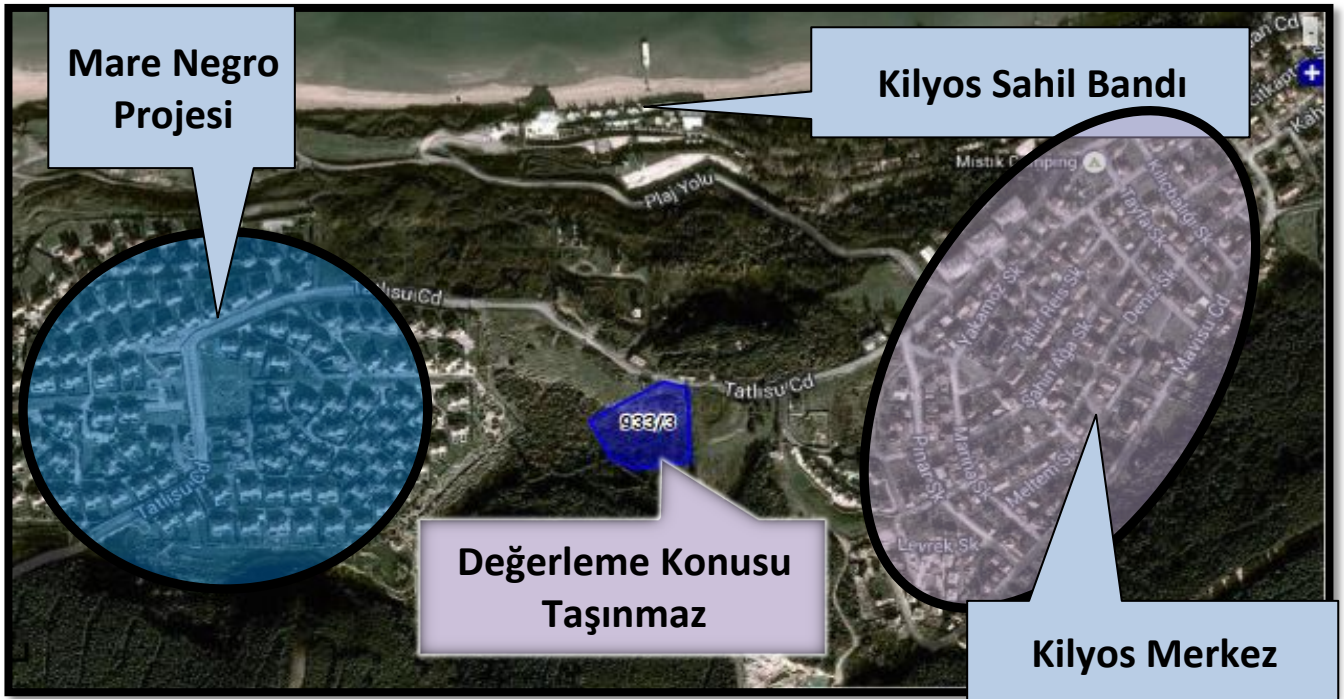
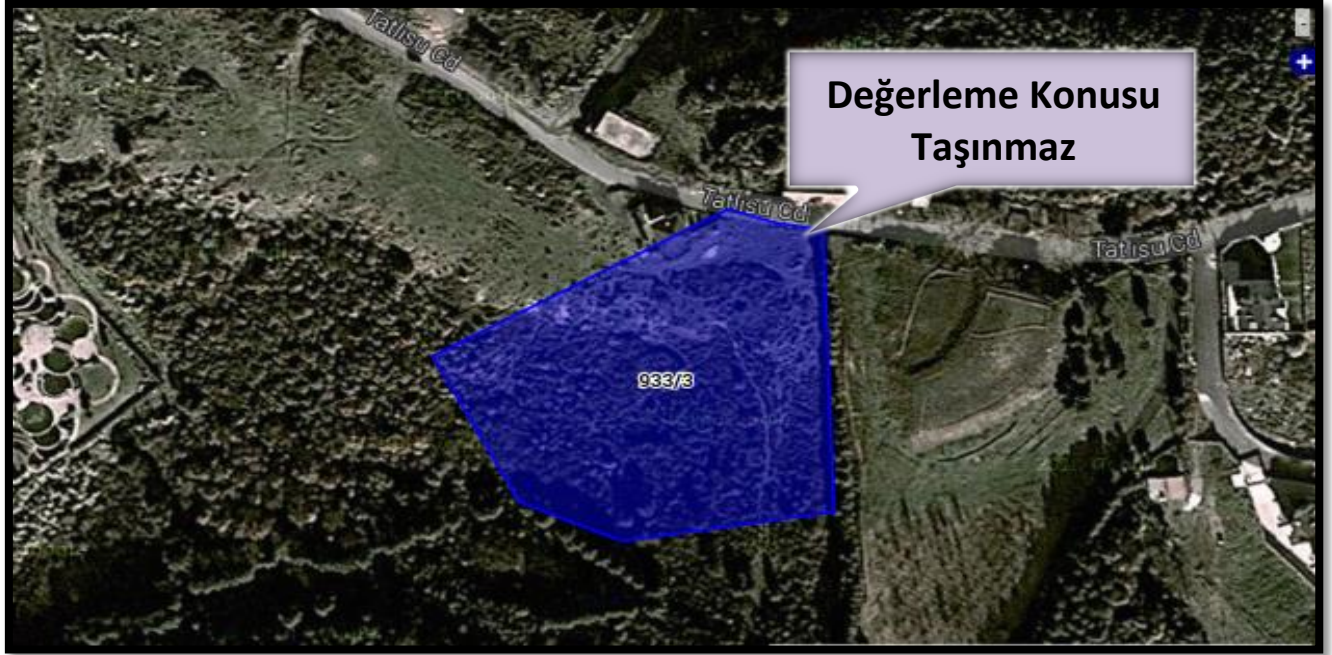
Değerleme konusu taşınmaz; Kilyos yerleşim alanına çok yakın bir konumda yer almaktadır. Denize oldukça yakın bir konumdadır. Yakın çevresi orta yoğunluklu konut yerleşim birimlerinden ve orman arazilerinden oluşmaktadır. Yakın çevrede Mare Negro ve Uskumruköy Arı Sitesi gibi villa yerleşim birimleri yer almaktadır. Villa sitelerinin üst gelir grubunu diğer konut birimlerinin ise orta ve orta üst gelir gruplarını barındırdığı düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu noktaya toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Taşınmaza yakın konumlu olan Kilyos yerleşim merkezi Sarıyer ilçe merkezine yaklaşık 10 km; Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 18 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Göktürk, Sarıyer ve Maslak yönlerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

Dolmuş ve otobüs hatları toplu taşıma alternatifleridir. Kuzey Marmara Otoyolu projesi bölgede beklentileri artıran en önemli karayolu projesidir. 3. köprü güzergahı Garipçe civarından geçmekte olup Kilyos'un ulaşım kolaylığını önemli ölçüde artıracığı öngörülmektedir.

KROKİLER





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; brüt olarak 8.841 m²; net olarak ise 4.520 m² yüzölçümüne sahiptir. Terk sonrası kalan parsel yaklaşık olarak L şeklinde bir geometrik forma sahip olacaktır. Halihazırda parsel yaklaşık olarak beşgen tipinde bir forma sahiptir. Uskumruköy yoluna cephesi bulunmaktadır. Hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Ağaçlıklı bir bölgede yer almaktadır. Parsel üzerinde muhtelif büyüklüklerde ağaçlar ve çalılıklar yer almaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sarıyer İlçesi

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur. İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır. İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koylar daha çok dere ağzlarındadır. Mücavir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos(Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriya köy, Demirciköy ve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır. Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücavir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektar'dır.

Özellikle 3. çevreyolu projesi ile 3. havaalanı projesi Sarıyer ilçesini önemli ölçüde etkilemektedir. Çevreyolu ve bağlantı yollarının konumu Sarıyer'e bağlı yerleşim birimlerine ulaşımı önemli ölçüde rahatlatacağı düşünülmektedir. Havaalanı projesi Kilyos'a oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Bu projelerin tamamlanması ve faal duruma geçmesinden sonra bölgeye rağbetin artacağı öngörülmektedir.

Sahil şeridinde mevsimine göre değişen antisyklon ve siklon hava akımları bölgeye kuru ve durağan hava şartları, depresyonlar ise bol yağış getirmektedir. Bölge kış mevsiminde yağış fazla, yaz aylarında ise rüzgarlar sabit, yağışlar azdır. İlçe sınırları içerisindeki ortalama sıcaklık +20 derece, ölçülebilen en yüksek sıcaklık ise +40 derecedir. Yılda ortalama 727 kg yağmurun düştüğü ilçemizde, kışın kar 10-12 gün yerde kalmaktadır. Sarıyer bir ilçe belediyesi olup 27 mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. 2010 nüfus sayımına göre Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 280.802'dir. Bu sayının yaklaşık yüzde 10'u (27.153) kırsal alanda yaşamaktadır.

Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Geçmiş yıllarda ilçede kibrit, kablo ve vinç fabrikaları ile İstinye'de tersane kurulmuştur. Ancak, fabrikalar başka bölgelere taşınmış, tersane ise kaldırılmıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır. İlçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını hizmet işkolu oluşturmaktadır. Kıyı boyunca hizmet veren başta balıkçı restoranları olmak üzere lokanta, bar gibi işyerleri büyük ilgi çekmektedir. Sarıyer, her tür turizm açısından son derece uygun potansiyele sahip bir ilçedir. Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin yanı sıra deniz turizmi açısından da İstanbul'un en önemli ilçeleri arasındadır. Sarıyer, son derece zengin ve değerli bir turizm potansiyeline sahip olmasına karşın turizm altyapısı olarak bu potansiyele yanıt verecek durumda değildir. Bugün ilçede, 4 otel, 3 pansiyon, 12 plaj, 174 restoran, 3 açık otopark, 4 sinema, tiyatro ve kültür merkezi bulunmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede villa tarzı yapılaşmanın mümkün olacağı , inşa edilecek bu tek katlı villaların orta-üst seviyede gelir düzeyine hitap edeceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı sınırlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü, Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Denize yakın bir noktada konumlanmıştır.
- * Proje geliştirebilir imar koşullarına sahiptir.
- * Orta vadede bölgenin potansiyelinin iyi olduğu düşünülmektedir.
- * Kuzey Marmara Projesi kapsamında inşa edilmekte olan 3. Boğaz Köprüsü bölgeye yakın konumda olup, bağlantı yollarının bu bölgeye ulaşımı kolaylaştıracağı beklenmektedir.
- * Sarıyer Çayırbaşı tüneli bölgeye ulaşımı ve talebi arttırmış durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel halihazırda brüt parsel durumundadır. Terkleri henüz yapılmamıştır.
- * Bölgede satılık arzi fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* Site Gayrimenkul

Tel 0532 789 25 68

Arıköy Sitesi'nde yer alan villa nitelikli taşınmaz tripleks tiptedir. 240 m2 olarak pazarlanmaktadır. 450 m2 bahçe içerisinde yer aldığı belirtilmiştir. Natamam durumdadır.

SATILIK	240 .-M ²	900.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* West Side Gayrimenkul

Tel 0533 407 47 64

Taşınmaz Arıköy sitesi içerisinde yer almaktadır. 4+2 planlıdır. 4 kattan oluştuğu belirtilmiştir. Fourleks tiptedir.

SATILIK	265 .-M ²	1.000.000 .-TL	3.774 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Century 21 Açı Gayrimenkul

Tel 0532 311 38 12

Taşınmaz Mare Negro projesi içerisinde yer almaktadır. 7-8 yıllık bir proje içerisinde yer almaktadır. Fourleks tiptedir. Deniz manzarasının bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK	380 .-M ²	1.685.000 .-TL	4.434 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Zümrüt Emlak

Tel 0532 421 39 48

420 m2 arsa içerisinde yer alan taşınmaz 3 kattan oluşmaktadır. 3+1 plan tertiplidir. 11-12 yaşında olduğu ifade edilmiştir. Site içerisinde yer almamaktadır. Müstakil bahçe içerisinde yer almaktadır.

SATILIK	350 .-M ²	1.235.000 .-TL	3.529 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri

* Net Gayrimenkul

Tel 0532 267 22 60

Taşınmaz Kilyos çarşısına ve denize yürüme mesafesinde olup köşe konumudur. Aynı yapılaşma koşullarına sahip olup kullanım alanı küçüktür.

SATILIK	250 .-M ²	330.000 .-TL	1.320 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* İpekyolu Emlak Ofisi

Tel 0535 716 18 15

Taşınmaz aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. 2500 m² yüzölçümüne sahiptir. Aynı imar yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	2500 .-M ²	2.600.000 .-TL	1.040 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Turyap Sarıyer Zekariyaköy Temsilciliği

Tel 0532 235 21 03

Taşınmaz Kilyos'ta deniz manzaralı bir konumda yer almaktadır. Aynı yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	607 .-M ²	785.000 .-TL	1.293 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* West Side Gayrimenkul

Tel 0533 503 03 45

Taşınmaz aynı lokasyonda yer almaktadır. 165.000 m² yüzölçümlü olup brüt parsel olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı imar koşullarına sahiptir.

SATILIK	165000 .-M ²	90.000.000 .-TL	545 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	-------------------------

* Sahibinden Satılık

Tel 0532 515 18 77

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer almaktadır. 4268 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve hisseli olduğu belirtilmiştir. İstenen m² birim değeri 1.000 \$ dir. Piyasa koşullarının oldukça üstünde bir bedelle satılık durumda olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4268 .-M ²	9.600.000 .-TL	2.249 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Turyap Sarıyer Zekariyaköy Temsilciliği

Tel 0532 235 21 03

Bölge ve yakın çevredeki arsalarla ilgili bilgi ve görüş alınmıştır. Bölgede benzer imar durumuna sahip deniz manzaralı parsellerde 800-1.000 \$ civarında m² bedelleri istendiği fakat reel satışların 600-700 \$ civarında olduğu belirtilmiştir. Değerleme konusu arsanın ise terkler sonrasında geometrik şeklinin olumsuzluğu nedeni ile 500-600 \$ civarında m² birim değerine sahip olabileceği vurgulanmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup brüt parseldir. Parsel alanı brüt 8.841 m² olup, mevcut imar planında konut, Emsal=0,20 olarak inşaat hakkı verilmiş alanı (Net Parsel Alanı) ~4.520 m²'dir. İnşaat Alanı Hesabı (Emsal, Kaks) Net Parsel Üzerinden Yapılacaktır. Bu nedenle emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın alanı 4.520 m² olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) NET arsa birim m² değerlerinin 1.000-1.200 TL/m²; konut birim m² değerlerinin ise, 3500-5500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Nakit akış tablosunda proje satış m² birim değeri olarak ilk yıl 7.000 TL/m² öngörülmüştür. Projenin butik tarzda inşa edilmeye uygun olması ve deniz manzarasına sahip olması nedeni ile emsallerden elde edilen birim değer üstünde bir m² birim değeri öngörülmüştür. Karşılaştırma tablosunda artı/eksi yönleri gözetilerek emsal arsalar ile değerlendirme konusu taşınmazın kıyaslaması yapılırken, taşınmazın konut imarlı alanı üzerinden baz alınmıştır Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında DOP kesintisinden sonra kalacağı öngörülen alan için birim m² değeri 1.130.-TL takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Net Gayrimenkul	Turyap	İpekyolu
SATIŞ FİYATI		330.000	785.000	2.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.520	250	607	2.500
BİRİM M ² DEĞERİ		1.320	1.293	1.040
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E=0,20	E=0,20	E=0,20	E=0,20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.130	1.056	1.293	1.040

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİNİN)					
Ada/Parsel		Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
933/3	NET ALAN	4.520,00	1.130	5.107.600,00	2.201.551,72
	BRÜT ALAN	8.841,00	578	5.107.600,00	1.798.450,70
TOPLAM DEĞER (.-TL)				5.107.600,00	2.201.551,72
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				5.110.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın alanı **8.841 m²** olup DOP kesintisinden sonra kalacak olan net alanının **4.520 m²** olacağı öngörülmüştür. Bu duruma istinaden parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların **toplam satışa esas alanı 1.265,60 m²** olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Ortak alan ve diğer ilaveler oranı % 40 kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %35' inin , 2.dönemde %35' unun 3.dönemde ise %30' inin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin butik bir proje geliştirilebilecek olması nedeni ile 1.dönemde ortalama 7000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Brüt Arsa Alanı	8.841,00m ²	DOP Kesintisi	40%
Net Arsa Alanı	4.520,00m ²	Emsal / KAKS	0,20
Toplam Emsal İnşaat Alanı	904,00m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,40	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	1.265,60m ²	1.265,60m ²	0,00m ²

NAKİT AKIŞI					
	YATIRIM SÜRECİ	36			
	TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.265,60			
	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	1.265,60			
					TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		35,00%	35,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		443	443	380	1.266
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		7.000	7.700	8.470	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		3.100.720	3.410.792	3.215.890	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>		3.100.720 TL	3.410.792 TL	3.215.890 TL	9.727.402 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>					
<i>Öngörülemez Diğer Giderler</i>					
TOPLAM	\$0	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		3.100.720 TL	3.410.792 TL	3.215.890 TL	9.727.402 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		8.053.818 TL	7.982.961 TL	7.913.148 TL	
İNDİRGEME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%	

6.3: 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da yaklaşık 8.053.818 TL ~**8.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat payı karşılığı oranının %40 ila % 60 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parsel üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat payı karşılığı oranının % 55 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	8.000.000 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	3.448.276 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	8.000.000 .-TL
Hasılat Payı Oranı	55%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	4.400.000 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	1.896.552 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	3.740.000 .-TL
Toplam Net Arsa Alanı	4.520,00 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	827,43 .-TL

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada/Parsel	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
933/3	NET ALAN	4.520,00	827,43	3.740.000,00	1.612.068,97
	BRÜT ALAN	8.841,00	423	3.740.000,00	1.612.068,97
TOPLAM DEĞER (-.TL)				3.740.000,00	1.612.068,97
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				3.740.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde Konut olarak kullanılması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **5.110.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **3.740.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Boş parsel olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın niteliği tarla olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

6.5.6 -

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Tarla niteliğinde olan taşınmazın fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek tarla niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazın "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parselin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

5.110.000 .-TL

(Beş Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.029.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
5.110.000	2.202.586	1.799.296	6.029.800 TL

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

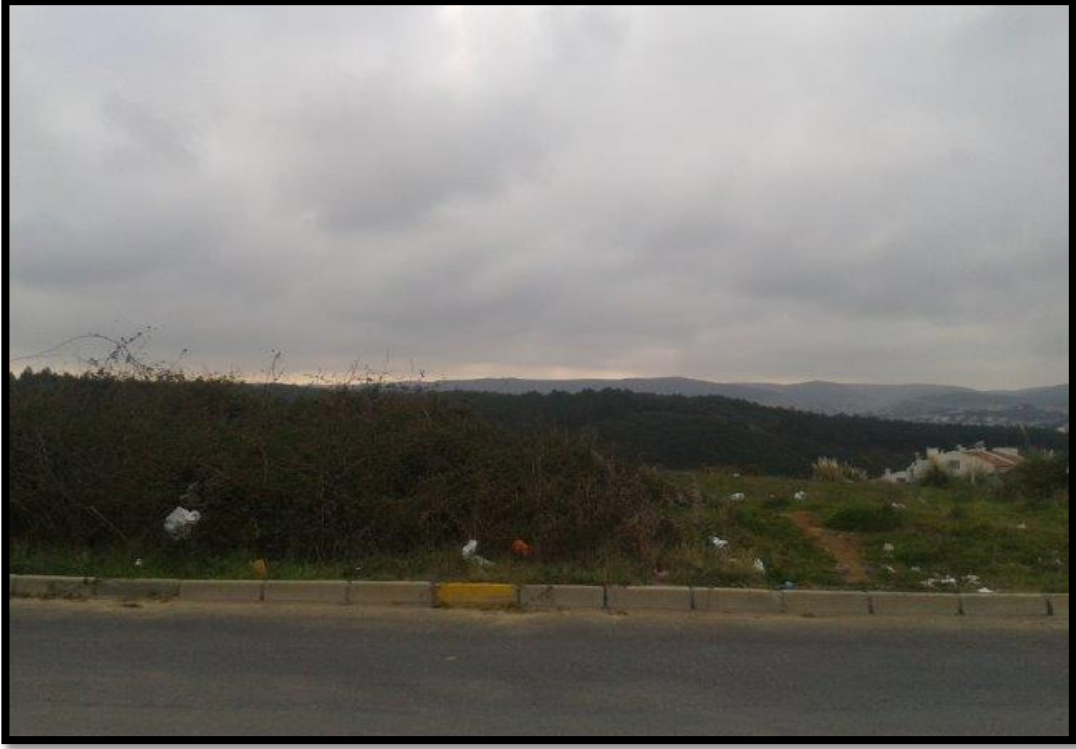
A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Eren KURT

Lisans No: 402003

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



Mare Negro
Yerleşimi



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 23700916
 İl / İlçe : İSTANBUL/SARIYER
 Kurum Adı : Sarıyer TM
 Mahalle / Köy Adı : KILLYOS Köyü
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 7 / 661
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 933/3
 Yüzölçüm : 8.841,00 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
210032151	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		8.841,00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 24/04/2012 - 3136-	

Raporlayanap: tk38706

İsa EROL

Kayıtları Uygundur.

18.11.2014

Sarıyer

Tapu Müdürlüğü



T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

DURUM PROJE TASDİK BİRİMİ

SAYI: 24635399...../4476815/4720

KONU: İmar Dr.Hk.

24/11/2014

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. No:129/1

Esentepe,Şişli/İSTANBUL

İlgi: 19.11.2014 tarih, 7245 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Sarıyer İlçesi, **Kilyos, 933 ada, 3 parsel** sayılı yer hakkında, son üç yıldaki plan değişikliklerini içeren imar durum yazıları, eskiye ait imar durumu bilgisi ve plan notlarını içeren güncel imar durum bilgisi istenmektedir.

Söz konusu parsel; **11.04.2007** onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer İlçesi, **Kilyos ve Demirciköy Yerleşim Alanları ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı**'nda; kısmen "**Park**" lejantlı alanda, kısmen **Taks:0.10, Kaks:0.20, maksH:6,50m.** yapılanma şartlarında "**Düşük Yoğunluklu Konut Alanı**" sınırları içerisinde, kısmen "**Yol**" lejantlı alanda, kısmen de "**İlköğretim Tesis Alanı**" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Plan Notlarının Genel Hükümler 7. maddesine göre: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları (yol, yeşil alan, park, oyun alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal tesisler, teknik hizmet alanları, belediye hizmet alanları, spor alanları gibi) kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz.

İlgi dilekçe ile istenilen plan notlarına ilişkin bilgilere belediyemizin internet sitesi üzerinden ulaşabilirsiniz.

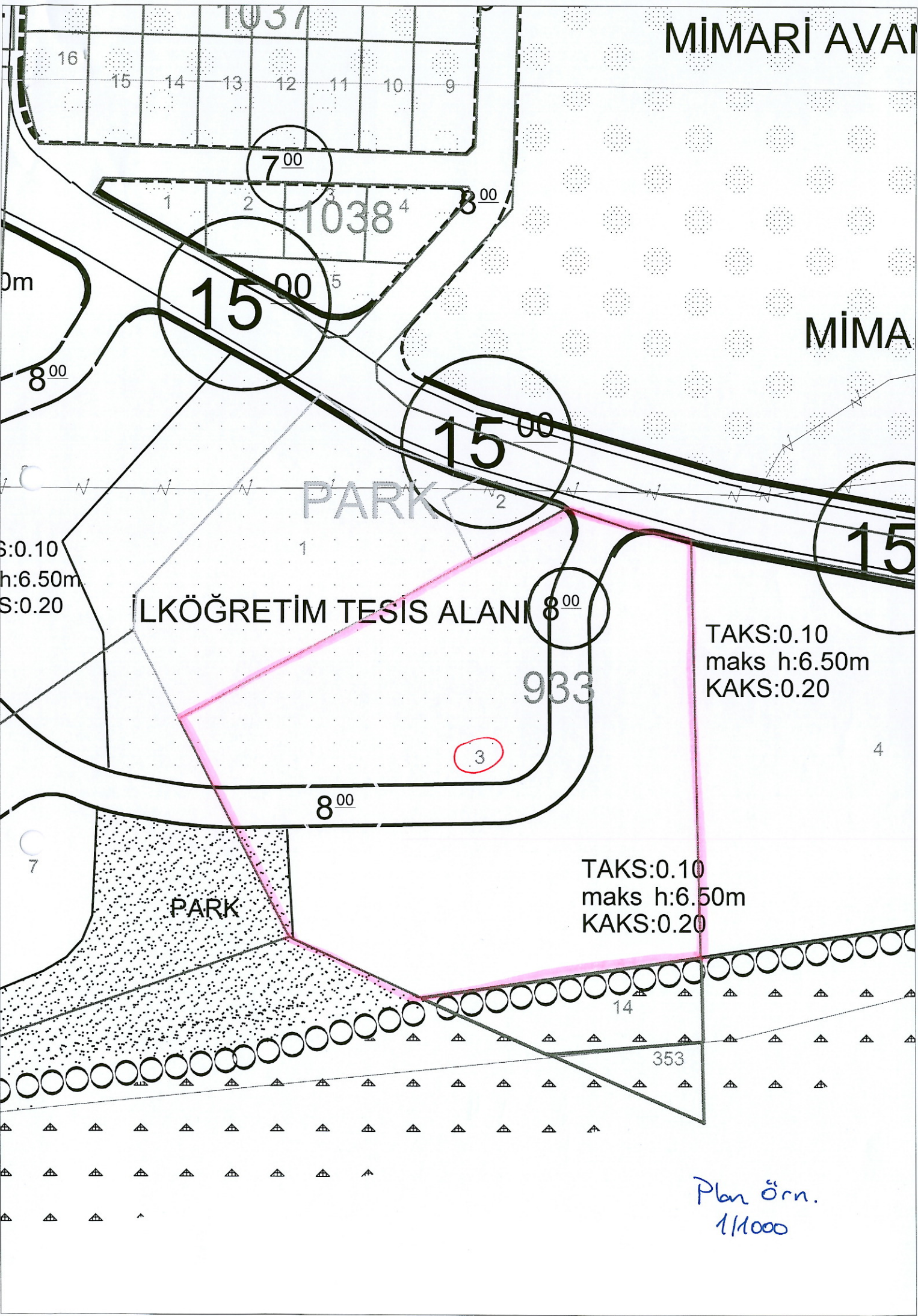
Bilgilerinize rica olunur.

Sevgi ATALAY
Başkan a.
Teknik Başkan Yardımcısı

Ek:1/1000 Ölçekli Plan Örn.

MİMARİ AVA

MİMA



0m

S:0.10
h:6.50m
S:0.20

TAKS:0.10
maks h:6.50m
KAKS:0.20

TAKS:0.10
maks h:6.50m
KAKS:0.20

Plan Örn.
1/1000

11.04.2007 tasdik tarihli 1/1000 ÖLÇEKLİ KİLYOS ve DEMİRCİKÖY YERLEŞİM ALANLARI ve ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ölçekli Kilyos-Demirciköy Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; Plan paftaları, plan notları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1/1.000 ölçekli Kilyos-Demirciköy Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın sınırı, plan onama sınırıdır.
- 1/1000 ölçekli Kilyos-Demirciköy Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun **23. maddesi** hükümleri uygulanacaktır.
- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral planlar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması Kadastro'dan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- Devlet, Belediye ve diğer kamu tüzel kişilikleri tarafından bu Uygulama İmar Planı'nın onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve Tapu Sicili'nde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.
- Planda verilen irtifalar ve emsaller maksimum olup kişi başına yeşil ve donatı alanları ayrılması şartının öncelikle sağlanması esastır, planda verilen irtifalar ve emsallerin altında yeni bir değer getirilmesi halinde bu yapı şartı uygulamaya esastır.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, park, oyun alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal tesisler, teknik hizmet alanları, belediye hizmet alanları, spor alanları gibi) kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz.** Bu alanlarda inşaat uygulaması **avan projeye göre yapılacak** olup, yapı yüksekliği ve blok ebatları projede belirtilecektir. Avan projeye bağlı eğitim, kültür, sağlık vb. gibi tesislerin uygulamalarında, avan projeleri **İlçe Belediyesi** ve **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu**'nun görüşü alınarak **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**'nce onaylanacaktır.
- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri (Orman, kıyı kenar hattı için Bayındırlık, Askeriye, İSKİ v.b.) aranacaktır.**
- Kişi başına **10 m² aktif yeşil alan** ilkesi gözönünde tutularak, plan onayı ile bu alanların kamuya terki yapılacak, aynı mülkiyet içinde kalan ve planda gösterilmiş yeşil alan varsa **10 m² aktif yeşil alan** sağlayacak şekilde toplamına dahil edilecektir. **Her birim daire başına bir otopark** veya parsel içinde araç park alanı ayrılacaktır.
- Ağaç revizyonu yapılacak ve mevcut ağaçlar korunacaktır. Planlama alanında anıt ağaçların tanımı ve korunmasına ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararı uyarınca tespit ve tescil edilen anıt ağaçlar korunacaktır.
- Plan Onama Sınırları içinde; kent bütününe dönük nitelikte bulunan kullanışlardan üniversite, akademi, yüksek okul v.b. eğitim tesisleri, büyük alışveriş merkezleri gibi tesislerin yerleşmelerine izin verilmeyecektir.
- Planlama alanında yer alacak olan eğitim ve sağlık gibi tesisler kamu veya tüzel kişilikler tarafından yapılabilir.
- Plan onama sınırları içinde akaryakıt depoları, sanayi tesisleri kurulamaz, taş ve kömür ocağı açılmaz. İzni olanların süreleri bittiğinde işletme izni uzatılmayacak ve faaliyetleri sona erdirilecektir. Motor çalıştıran, çevresine gürültü, toz, duman çıkaran fonksiyonlar konut alanları içinde yer alamaz.
- Eğimden dolayı açığa çıkan yalnız bir bodrum kat iskân edilebilir.** İskân edilen **bodrum katı KAKS alanına dahil edilir.** Yapılara yapının **köşe kotları ortalaması alınarak kot** verilir. **Kapalı ve açık çıkmalar KAKS değerine dahildir.** **Subasman seviyesi 1.00 m. yi aşamaz.**
- Bütün şehir fonksiyonlarında KAKS, TAKS değerleri ve max.H esas alınarak, imar planı ve mimari avan proje önerilerinde, binaların dış cephelerinde yörenin karakterine uygun mimari nitelikler aranacaktır. Çatı eğimi **% 33** den fazla olamaz. Çatı eğimlerinin **% 33** olarak düzenlenmesi halinde alt kata bağımlı olarak **çatı arası** yapılabilir. **KAKS değerine dahil değildir.** Saçak genişliği en çok **1.50 m.**, en az

0.50 m.dir. Her bina için min. 10 adet ağaç dikilecektir. Planda özel mimari cephe ve tip proje uygulamaları avan proje ile belirlenecektir.

Bu madde 01.03.2009 t.tr.li 1/1000 ölçekli plan notu (15.md.) tadilatı ile aşağıdaki gibi değiştirildi:

15. Bütün şehir fonksiyonlarında KAKS, TAKS değerleri ve max.H esas alınarak, imar planı ve mimari avan proje önerilerinde, binaların dış cephelerinde yörenin karakterine uygun mimari nitelikler aranacaktır. Çatı eğimlerinin düzenlenmesi halinde alt kata bağımlı olarak **çatı arası** yapılabilir. **KAKS değerine dahil değildir.** Saçak genişliği en çok **1.50 m.**, en az **0.50 m.dir. Her bina için min. 10 adet ağaç** dikilecektir. Planda özel mimari cephe ve tip proje uygulamaları avan proje ile belirlenecektir.
AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
16. İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapılıp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan ruhsat verilemez.
17. Tespitler ve III No'lu K.T.V.K.B. Kurulu kararları ile tescil olunan Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları korunacak, bunların dışında kalan ve tespit edilen Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları, **III No'lu K.ve T.V.K.B. Kurulu'nca** tescil edilecektir.
18. Planlama alanında **bir parsele birden fazla bina yapılması durumunda avan projeler** ve peyzaj projeleri, yerleşme blok sayısı, blok ölçüleri, bloklar arası mesafeleri, çekme mesafeleri vb. doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları ve doğal değerler topografya görünüm estetik mesuliyet açısından **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun** görüşü alındıktan sonra **İlçe Belediyesi'nin** onayına sunulacaktır.
19. **Devlet orman alanlarına bitişik** tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla **20 m.** yapı yaklaşma sınırı tesis edilecektir.
20. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında, uygulama aşamasında inşaat ruhsatı verilmeden önce **1. Hava Kuvvet Komutanlığı** ve **15'nci Füze Üs Komutanlığı'nın** görüşü alınacaktır.
21. Plan üzerinde gösterilemeyen, ancak konut, kamu ve benzeri kuruluşlara enerji sağlayan trafo ve indirici merkez ve işletme tesisleri için ilgili kuruluşlarca uygun görülecek avan projeye göre uygulama yapılabilir.
22. Plan alanında kalan alanlarda ilgili **KAKS** ve **TAKS** değerleri **net parsel üzerinden uygulama yapılacaktır.**
23. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları'nda aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde **İstanbul İmar Yönetmeliği** hükümleri uygulanır.
24. Bu planda **Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, TEK Yönetmeliği Uygulamasına Dair Yönetmelik** ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.
25. Bu planda belirlenen yapılanma koşullarında uygulama aşamasında, mevzuat hükümleri ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 10 No'lu genelgesi uyarınca, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce **29.6.2006** tarihinde onaylanmış **Kilyos - Demirciköy Yerleşim Alanları İmar Planlarına esas Jeoloji - Jeoteknik Araştırma Raporu ve Eki Yerleşime Uygunluk Haritaları**'nda, belirtilen hususlara aynen uyulacaktır. Uygulama aşamasında parsel bazında, zeminin sondaja dayalı jeoteknik araştırması yapılacak ve gerekli zemin mekaniği ile ilgili önlemler alınacaktır. Jeolojik ve topografik durumu itibariyle sakıncalı olan bölgelerde hiçbir suretle yeni iskân bölgeleri ihdas edilemez.

LEJAND

SINIRLAR

OOOOOOOOOOOO	UYGULAMA PLAN ONAMA SINIRI
OOOOOOOOOOOO	I. DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI
-----	KIYI KENAR ÇİZGİSİ
	BUSTER DÜŞME SAHASI
o o o o o o o o o o	6831 SAYILI ÖRMAN KANUNU'NUN 2B MADDESİ SINIRI

I. DERECE DOĞAL SİT ALANI

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
Kararları geçerli alanlar

ÖZEL HÜKÜMLER

1/1000 Ölçekli Kilyos ve Demirciköy Yerleşim Alanları ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftaları üzerinde gösterilmiş bulunan çeşitli arazi kullanış kararları ve özel işaretlerle ilgili açıklayıcı notlar aşağıda başlıklar altında sıralanmıştır.

1.2.1 KONUT YERLEŞME ALANLARI

3. Derece Doğal Sit Alanlarıdır.

1.2.1.1 Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanlarda max.**TAKS: 0.15**, max.**KAKS: 0.35**, max.**H: 6.50** m. dir.
150 m² den küçük parsellerde tevhit şartı aranır. 400 m² ile 150 m² arasındaki parsellerde max. **60 m²** taban alanında max.**H: 6.50** m. yüksekliğinde Belediyesi'nce verilecek kitle boyutuna göre yapı yapılabilir. **Ancak bu amaçla ifraz yapılamaz.** Parsel büyüklüğü **400 m²** den daha büyük parsellerde birim binanın taban alanı **200 m²** yi geçemez. Bu alanlarda yeni parselasyon oluşturulması halinde min. parsel büyüklüğü **400 m²** den küçük olamaz.

1.2.1.2 Orta Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanlarda yoğunluk 120 k/ha'dır.
Bu alanlarda max.**TAKS: 0.15**, max.**KAKS: 0.30**, max.**H: 6.50** m.dir.
150 m² den küçük parsellerde tevhit şartı aranır. 400 m² ile 150 m² arasındaki parsellerde max. **60 m²** taban alanında max.**H: 6.50** m. yüksekliğinde Belediyesi'nce verilecek kitle boyutuna göre yapı yapılabilir. **Ancak bu amaçla ifraz yapılamaz.** Parsel büyüklüğü **400 m²** den daha büyük parsellerde birim binanın taban alanı **200 m²** yi geçemez. Bu alanlarda yeni parselasyon oluşturulması halinde min. parsel büyüklüğü **400 m²** den küçük olamaz.

1.2.1.3 Düşük Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanla yoğunluk 80 k/ha'dır.

Bu alanlarda max.**TAKS: 0.10**, max.**KAKS: 0.20**, max.**H: 6.50** m.dir.

1.2.1.5 TESCİLLİ YAPILAR

III. No'lu K. ve T.V.K.B. Kurulu'nun 5.9.2000 tarih, 11805 sayılı Kararı ve 2.4.2002 tarih, 12839 sayılı kararı ile tescil olan binalar (Sivil Mimarlık Örnekleri, Anıtsal Yapılar, Dini Yapılar) Uygulama Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Sivil Mimarlık Örnekleri

1- 901 ada, 3 parsel	9- 946 ada, 3 parsel	17- 951 ada, 1 parsel
2- 904 ada, 7 parsel	10- 947 ada, 2 parsel	18- 951 ada, 4 parsel
3- 904 ada, 9 parsel	11- 948 ada, 1 parsel	19- 951 ada, 9 parsel
4- 944 ada, 8 parsel	12- 948 ada, 2 parsel	20- 956 ada, 1 parsel
5- 944 ada, 9 parsel	13- 949 ada, 4 parsel	21- 958 ada, 3 parsel

6- 945 ada, 1 parsel	14- 949 ada, 5 parsel	22- 960 ada, 2 parsel
7- 945 ada, 7 parsel	15- 950 ada, 4 parsel	23- 960 ada, 8 parsel
8-946 ada,15 parsel	16- 950 ada, 5 parsel (kısmen yolda)	24- 960 ada, 9 parsel (kısmen yolda)
		25- 1015 ada, 2 parsel

(902-1 k.kurulunun 18.11.2008 tr. 3358 sayılı kararı ile 2. grup sivil mimarlık örneği olarak tescillendi.)

Anıtsal Yapılar

- 1- 946 ada, 7 parsel (Su terazisi)
- 2- 942 ada, 5 parsel (Su terazisi)
- 3- 901 ada, 1 parsel (Su terazisi)
- 4- 904 ada, 2 parsel (Kale)
- 5- 905 ada, 2 parsel (Rokethane)
- 6- 960 ada, 7 parsel (çeşme)
- 7- Köprü (Kilyos Deresi üzerinde)

Dini Yapılar

- 1- 950 ada, 1 parsel (Cami)

1.2.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1.2.2.1 Ticaret + Konut Alanı

Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek v.b. küçük esnaf faaliyetleri yer alabilir. Bu alanlardaki bina katlarında, mimari avan projesine göre ticaret ve konut fonksiyonları düzenlenecektir.

Kilyos Yerleşimi'nde ticaret + konut alanı yapılaşma koşulları:

max.KAKS:0.35, max.H: 6.50 m.dir.

Demirciköy Yerleşimi'nde ticaret + konut alanı yapılaşma koşulları:

max.KAKS: 0.30, max.H: 6.50 m.dir.

Belediyesi'nce belirlenecek kitle boyutu ve çekme mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.

1.2.2.2 Ticaret Alanı

Bu alanlarda bölgenin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticaret birimleri ile restoran ve konferans salonları yer alabilir. Avan projesi **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır.

Max.KAKS: 0.35, max.H:6.50 m.dir. Belediye'si'nce belirlenecek kitle boyutuna göre uygulama yapılacaktır.

1.2.2.3 İdari Tesis Alanı

Bu alanlarda muhtarlık, Kilyos Meteoroloji İstasyon Müdürlüğü, Kıyı Emniyeti Tahlisiye Reisliği, resmi kurum şube yada temsilcilikleri v.b. kullanışlar yer alabilir. Avan projesi **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Max.TAKS: 0.15, ve max.H:6.50 m.dir.

1.2.2.4 Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarda kamu yararı doğrultusunda sosyal kültürel tesis alanları v.b. yer alabilir. Avan projesi **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Max.TAKS: 0.15, ve max.H: 6.50 m.dir.

1.2.2.5 Askeri Alanlar

2565 sayılı Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri Kanunu'na tabi alanlardır. Kullanım ve uygulama bu kanun hükümlerine tabidir.

1.2.2.6 Askeri Güvenlik Alanları

Bu alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.

1.2.3 TURİZM YERLEŞME ALANLARI

1.2.3.1 Turizm Alanı (T 1)

T1 lejantlı alanların **I. Derece Sit Alanı**'nda kalan kısmında mevcut yapılar korunacaktır. Ruhsata yönelik tadilat, onarım, güçlendirme vb. gibi işler **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Bu alanlarda kıyı kenar çizgisinin kara tarafından çekilecek **50 m.** mesafesi içinde hiçbir yapı yapılamaz. Ancak özel ve kamu kuruluşlarınca gezi, seyir-bakı terasları, spor alanları ve balık tutma cepleri oluşturulabilir.

Kıyı Yasası uyarınca tespit edilecek kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az **50 - 100 m.** arasındaki sahil şeridinde; Hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı kararlarıyla toplum yararına açık olmak şartıyla konaklama hariç, günübirlik kullanışa yönelik kalıcı olmayan hafif yapılar (plaj tesisleri, bekçi kulübesi, aqua parklar, kafeterya, lokanta, kültürel açık alanlar, kabin, iskele, açık otopark vb.) mevcut yapılar hariç olmak üzere; max.**TAKS: 0.05**, max.**H: 4.50 m. (tek katlı)** olarak yapılabilir.

Bunun dışında **III. Derece Sit Alanı**'nda kalan kısımlarda mevcut yapılar hariç; max.**TAKS: 0.10**, max.**KAKS: 0.35**, max.**H: 10.50 m.** dir. Bu alanlarda turizme yönelik konaklama tesisleri, plaj tesisleri, kafeterya, lokanta, kültürel tesisler ve bölgenin günlük alış-veriş ihtiyacının karşılanması amacıyla ticaret birimleri yer alabilir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları yapıldıktan, Avan projesi **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır.

1.2.1.4 MEVCUT YAPILAR

T1 lejantlı alanların **I. Derece Sit Alanı**'nda kalan kısmında mevcut yapılar korunacaktır ve ruhsata yönelik tadilat, onarım, güçlendirme vb. işler **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

1.2.3.2 Turizm Tesis Alanları (T2)

Bu alanlarda max **TAKS: 0.40**, max.**KAKS: 0.80**, max.**H:10.50 m.** (max. **3 kat**) olmak üzere turizme dönük (otel, motel, pansiyon) yapılar yapılabilir. Avan Projesi **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Belediyesi'nce belirlenecek kitle boyutu ve çekme mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.

1.2.3.3 Günübirlik Alanlar

Bu alanda max.**TAKS: 0.05**, max.**H:4.50 m.**, toplam inşaat alanı **250 m²** yi geçmemek üzere lokanta, gazino, çay bahçesi, büfe vb. günlük kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda doğal yapı ile uyumlu ekolojik malzeme kullanılacaktır. Avan Projesi **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir**

Belediyesi tarafından onanacaktır.

1.2.3.4 Rekreasyon Alanı

Rekreasyon amaçlı düzenlenecek bu alanlarda, sadece halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, kamp alanları, piknik alanları, plaj tesisleri (kabin, iskele, büfe, bekçi kulübesi vb.) kültürel açık alanlar, spor alanları, açık otopark alanları vb. gibi mekân düzenlemeleri yapılabilir.

Bu alanlarda jeolojik etüt yapılmadan hiçbir sabit yapı yapılamaz.

Max.**TAKS: 0.05**, ve max.**H:4.50** m. (tek katlı) ve **250 m²** inşaat alanını geçmemek şartıyla yukarıda belirtilen gününbirlik kullanımlar yer alabilir.

1/1000 ölçekli Kuruma Amaçlı Uygulama İmar Planları yapıldıktan sonra yörenin karakterine göre cephe ve bina tipi avan projeye göre **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan ve **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onandıktan sonra uygulama yapılabilir.

1.2.4 YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

1.2.4.1 Korunacak Kumsal ve Sahil Kumullu Alanlar

I. Derece Doğal Sit Alanları'dır. Bu alanlarda hiçbir suretle yapı yapılamaz.

1.2.4.2 Tarım Alanları

Bu alanlar toprak sınıflaması itibariyle II. ve IV. Derece Tarım Toprakları'dır.

1/5000 ölçekli Doğal Sit Derecelendirme Paftası'nda III. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalan tarım alanlarında; Min. parsel büyüklüğü **5.000 m²** olmak üzere toplam inşaat alanı **250 m²** ve max.**H: 6.50** m.yi geçmemek koşulu ile **tarımsal faaliyete yönelik bağ-bahçe evi, depolama ve müştemilat yapılabilir**. Seralar ise max.**TAKS: 0.12** ve max.**H:5.00** m. (tek katlı) olarak yapılabilir.

1.2.4.3 Ormana Katılacak Alan

6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2. Maddesi'nin B fıkrası hükmünce orman sınırları dışına çıkarılan ve 1/5000 ölçekli Doğal Sit Derecelendirme Paftaları'nda I. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalan alanlar öncelikli olarak Orman Bölge Müdürlüğü'nce ağaçlandırılarak tekrar ormana katılacak alanlardır.

1.2.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

1.2.5.1 AKTİF YEŞİL ALANLAR

1.2.5.1.1 Parklar ve Dinlenme Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. T1 lejantlı Turizm Alanları'nda, III. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalan kısımlarda; Arazisinin jeolojik ve topoğrafik yapısı elverirse terk edilen yeşil alanların altı, gerekli tedbirler ve ilgili kurumların görüşü alınmak koşulu (ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde) ve avan projesi **Büyükşehir Belediyesi**'nce onaylanmak üzere yer altı otoparkı olarak düzenlenebilir. Yeşil alanların altında otopark düzenlenecek alan, yeşil alanın 1/3'ünü geçemez. Bu alanların üstü, planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

1.2.5.2 DİĞER YEŞİL ALANLAR

1.2.5.2.1 Orman Alanları

I. Derece Doğal Sit Alanıdır. Orman Yasası hükümlerine tabidir. Planın onay tarihinden itibaren yasal haklar dışında Orman İdaresi tarafından ilgili yasanın **2B** Maddesi'nin uygulaması yapıldığı taktirde orman alanından

çıkartılacak alanlar, I. Derece Doğal Sit Alanı hükümlerine tabidir.

1.2.5.2.2 Özel Orman Alanları

Orman Yasası hükümlerine tabidir. Bu alanlara ait orman amenejman planları, ağaç rölevesi, flora ve fauna varsa vista noktaları açısından etüdü, çevresel etki değerlendirme ve bunun gibi etüt ve analizler yapıldıktan sonra ilgili kurum görüşleri alınacaktır. Özel Orman Alanları'nda yatay alanın % 6'sı bir arazi kullanım yüzdesidir. Bu alanların içine teknik ve sosyal altyapı alanları dahildir. Orman ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartları max.**TAKS: 0.03**, max.**KAKS: 0.06** ve Max.H: **6.50 m.**yi geçmemek ve uygulama sırasında % 40'ı terk edilmek üzere yapılanma şartlarında konut kullanımına dönük yapı yapılabilir. Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu**'nun uygun görüşü ile **İlçe Belediyesi**'nce onaylanacaktır.

1.2.5.2.3 Eylemli Orman Alanları

6831 sayılı yasa gereği 1744, 2896,3302 sayılı yasalarla hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve orman tahdit haritalarında ve Orman Bölge Müdürlüğü'nce eylemli orman alanı olarak tanımlanan alanlar Orman Bölge Müdürlüğü'nce öncelikli olarak ağaçlandırılarak tekrar ormana katılacak alanlar olarak değerlendirilecektir.

1.2.5.2.4 Bahçeköy Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16.06.2006 tarih, 1876 sayılı yazısı ve eki paftasına göre uygulama sınırı geçirilen alanlar:

Plan onama sınırı içinde kalan bu alanlarda orman tahdit paftaları ve eki orman bilgi paftasında **2B** sahası olarak belirlenmiş alanlarda ilgili kurumların görüşleri ve yasal durumu netleşinceye kadar uygulama yapılamaz. Planda belirlenmiş olan bu alanlarda Orman Bölge Müdürlüğü, Bahçeköy Orman İşletme Müdürlüğü'nün 16.06.2006 tarih, 1876 sayılı yazısı ve eki paftalarında belirtilen hususlara aynen uyulacaktır. Ayrıca "**2B**" olarak gösterilen alanlar içinde mülkiyet açısından çelişki olması durumunda imar planında yasallaşan statü değerlendirmeye alınacaktır.

1.2.5.2.4 Mezarlık

Mevcut Mezarlık Alanları korunmuştur.

1.2.6 KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1.2.6.1 Temel Eğitim Öncesi Öğretim Alanı

Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Max.**TAKS: 0.15** ve max.H: **6.50 m.**dir.

1.2.6.2 İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim)

Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Max.**TAKS: 0.15** ve max.H: **9.50 m.**dir.

1.2.6.3 Sosyal - Kültürel Tesisler Alanı

Bu alan içinde Halk Eğitim Merkezi, Belediye Meslek Edindirme Merkezi vb. tesisler yer alacaktır. Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Max.**TAKS: 0.15** ve max.H: **9.50 m.** dir.

1.2.6.4 Sağlık Tesisleri Alanı

Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü

alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır.
Max.**TAKS: 0.15** ve max.**H: 9.50** m.dir.

1.2.6.5 Dini Tesisler Alanı

Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır.
Max.**KAKS: 0.35** ve max.**H: 9.50** m.dir.

1.2.6.6 Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları

Plan Alanı içinde, türleri ve ölçüleri özel proje düzenlemesi sonucunda belirlenecek spor tesisleri alanlarıdır. Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır. Max.**TAKS: 0.15** ve max.**H:9.50** m.dir.

1.2.7 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

1.2.7.1 Ulaşım

1.2.7.2 III. Derece Kentiçi Yollar

20.00 m. en kesitli yollar olup, taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

1.2.7.3 Bağlantı Yolları

15.00 m. ve 10.00 m. arasındaki en kesitli yollar olup, taşıt izleri , tretuar ve yaya aksları bu yol enkesiti içindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

1.2.7.4 Orman İçi Yollar

Orman içinde yer alan ve yerleşim bölgelerini birbirine bağlayan yollar olup, bu yollarda yapılacak her türlü çalışmada Orman Bölge Müdürlüğü ve ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut ağaç dokusuna zarar vermeyecek şekilde güzergâhta değişiklik ve yol enkesitinde daralma ve genişlemeler yapılabilir.

1.2.7.5 Yaya Yolları

Genel yaya yolları min. 8.00 m. olarak düzenlenecektir. Doğal yapı veya korunması gerekli ağaç vb. nedenlerle yol güzergâhında daralmalar olabilir.

1.2.7.6 Açık Otopark

İstanbul Otopark Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Korunan Cephe Çizgisi

Düzeltilen Cephe Çizgisi

Önerilen Cephe Çizgisi

1.2.7.7 Teknik Alt Yapı

Bu alanlarda Arıtma Tesisi ve trafo yer alacaktır. Avan projesi, **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu** görüşü alındıktan sonra **İstanbul Büyükşehir Belediyesi** tarafından onanacaktır.

1.2.7.8 Trafo Merkezi Alanı

1.2.7.9 Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.265,60
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	1.265,60

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>	35,00%	35,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>	443	443	380	1.266
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>	7.000	7.700	8.470	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>	3.100.720	3.410.792	3.215.890	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>	3.100.720 TL	3.410.792 TL	3.215.890 TL	9.727.402 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI				
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>				
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>				
TOPLAM	\$0	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım	3.100.720 TL	3.410.792 TL	3.215.890 TL	9.727.402 TL

Net Bugünkü Değer (NPV)	8.053.818 TL	7.982.961 TL	7.913.148 TL
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	SARIYER		
Mahallesi			
Köyü	KİLYOS		
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	254-DZ-I-C	933	3	ha	m ²	dm ²
					8.841,00 m2	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 23700916
	Edinme Sebebi	Tamamı KÖRFEZ GAYRİMENKUL İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
	Sahibi	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3136	7	661		24/04/2012		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayrımlıklar ile sevhler için tapu kanununa müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

