



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**YAPI KREDİ KORAY**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY  
GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
BEYKOZ-RİVA**

**2011\_300\_05\_02**

**"RİVA-DOĞU"**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER .....	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI .....	8
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR .....	9
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE(İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ .....	20
3.4. TAPU İNCELEMELERİ .....	21
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	21
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....	22
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	22
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....	22
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	22
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	23
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	23
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	25
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	27
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	27
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	27
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	27
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	27
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	27
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	28

4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	28
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	29
4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....	29
4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....	29
4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	30
4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	31
4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	32
4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	32
4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	32
4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	32
4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	32
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	33
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	33
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	33
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNDE BULUNMASINDASERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
6. SONUÇ.....	34
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	34
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	34

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 27.12.2011
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2011_300_05_02
<b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: <b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b> SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 07.12.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 14.11.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2011_300_05
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: Rapor Tarihi/No: 14.12.2010 - 2010_300_06_02 Taşınmazların Toplam Değeri: 39.374.436TL (KDV Hariç)  Rapor Tarihi/No: 28.01.2010 - 2010_300_001_002 Taşınmazların Toplam Değeri: 39.249.029 TL (KDV Hariç)

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sokak, No:4  
Ümraniye/İstanbul
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet  
Öztürk Sokak No:17 Kat:17 Daire:42 Şişli  
34360 İstanbul
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve  
VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü,  
1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-  
3017-3028 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi  
değerinin tespit edilmesi ve sermaye piyasası  
mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında  
bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde  
değerleme raporunun hazırlanması.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları' nın güneyinde bulunmaktadır.

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu'nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Ceneffe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellere ulaşılmaktadır. Parsellerin tamamında, Riva Deresi ve 3017 parselde de ayrıca kısmen deniz manzarası bulunmaktadır. Riva deresinin, ulaşım konusunda tarihsel bir işlevi söz konusu olmuştur. Üç yüzyıl kadar öncesinde karayolunun olmaması sebebiyle Riva deresinden takalarla Karadeniz'e çıkılmakta ve İstanbul'a odun, kömür, sebze ve meyve götürülmekteydi.

Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Orman, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

Coğrafi Koordinatları: Kuzey-41,198168° 29,248756°



TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

Beykoz	7 km	Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	18,6 km
Ümraniye	15 km	Boğaziçi Köprüsü	24 km
Üsküdar	28km	Sabiha Gökçen Havalimanı	33,5 km



### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii'nde konumlu, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerdir. 1164 ada 1 parsel arsa vasıflı, 2989 parsel hariç, diğer parseller tarla vasıflıdır. 3017 parsel hariç diğer parseller, birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site

yapılaşmasına müsaittir. Topografyası eğimli olup jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

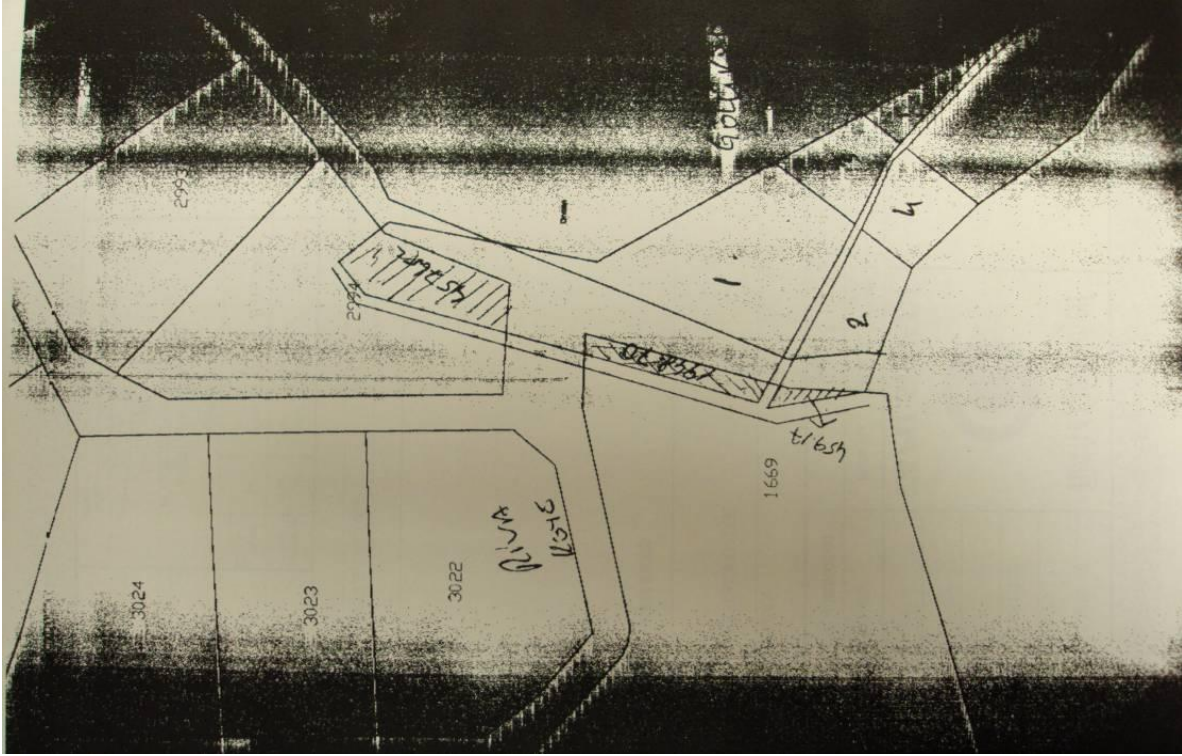
Riva genelinde, kuzeyden esen rüzgar nedeni ile kışlar sert olabilmektedir, fakat söz konusu taşınmazlar bu açıdan avantajlı bir konumdadır. Bölgede arazinin en yüksek kotu 106 metre civarındadır. Riva' da aşırı eğimler ve yarlar mevcut değildir.

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

1164/1, -(2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028) PARSELLER							
İLİ		İSTANBUL					
İLÇESİ		BEYKOZ					
KÖYÜ		ÇAYAĞZI(RİVA)					
MEVKİİ		BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
SINIRI		PLANINDADIR					
PAFTA NO		F22.COLAIA,-(1-5)					
SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	NİTELİĞİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK
1	1164/1	38.846,18	ARSA	796	35	3429	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
2	2989	71.900,26	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI	794	30	2989	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
3	2991	21.520,00	TARLA	795	30	2991	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
4	2992	22.020,00	TARLA	795	30	2992	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
5	2993	24.524,00	TARLA	795	30	2993	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
6	2994	28.278,00	TARLA	795	30	2994	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
7	3017	26.745,00	TARLA	797	30	3017	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	3028	21.982,00	TARLA	1432	31	3028	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**3.2.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR**





Mükerrer Kısımlar		
	Göllü-2	Göllü-1
Riva-2994	0,00	4.576,52 m <sup>2</sup>

**Mükerrer olan parsellerin mükerrer kısımlarını gösteren kadastral parsel**

**YAZILI İMAR DURUMU**



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



Sayı :M,34.3.BEY.0.13- 310 aS- 3166-2518  
Konu: İMAR DURUMU HK 62-11035

12.12.2011

**SN: GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM  
TİCARET A.Ş.'NE**  
Elit Residence 19 Mayıs Cad.  
İsmet Öztürk Sk. No:17 K:17 D:42  
34360 Şişli/İSTANBUL

İLGİ: 24.11.2011 tarih ve 3166 sayıda kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, maliki bulunduğunuz Beykoz İlçesi Çayağzı Beylik Mandıra Mevkii 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı sınırları içinde kaldığı ve son üç yıl içerisinde uğramış olduğu değişiklikler ile imar durumu bilgilerini sormaktasınız.

Yapılan incelemede, yukarıda adı geçen parsellerin imar planı açısından yapılan incelemesinde, parsellerin tamamının 22.10.1998 Onaylı Beykoz Riva Beylik Mandıra Mevkii 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Mevzi Nazım İmar Planı sınırları içinde kaldığı, buna göre 2991, 2992, 2993 ve 2994 parsellerin E:0.20, H:2K, 1164 ada 1 parselin E:0.25, H:2K şartlarında konut alanı, 2989 parselin ise TAKS:0.06, E:0.12, H:2K şartlarında turizm alanı olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli nazım plana göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Mevzii Uygulama İmar Planının ise Beykoz Belediye Meclisi'nin 05.11.2010 tarih ve 2010/122 sayılı kararı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2011 tarih ve 1263 sayılı kararı ile onaylandığı ve halen Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu incelemesinde olduğu, planın komisyonca uygun bulunması ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca imzalanmasının ardından yürürlüğe girmesi halinde uygulama yapılabileceği anlaşılmıştır.

Bilginize rica ederim.

**Yücel ÇELİKBİLEK**  
Belediye Başkanı

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1164/1
Zemin No	: 25097758	Yüzölçüm	: 38.846,18 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZI(RİVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 35 / 3429		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	17/08/1978 TARİH 1700 YEV. NOLU MÜŞTEREK METHAL ŞERHİ VARDIR		17/08/1978 - 1700	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592354	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	38.846,18	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--



**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2989
Zemin No	: 25097474	Yüzölçüm	: 71.900,26 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2989		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388		26/03/1974 - 388	--
Beyan	BU ÖZEL ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 3373 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 52. MAD. HÜKMÜ GEREĞİNCE PARÇALANIP SATILAMAZ MİRASCILAR ARASINDA İFRAZEN TAKSİM EDİLEMEZ VE ÜZERİNDE AYNI MADDE HÜKMÜ DİŞİNDA İNŞAAT YAPILAMAZ. 28/06/1994 TARİH YEV: 1406	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	28/06/1994 - 1406	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592357	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	71.900,26	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2991
Zemin No	: 25097475	Yüzölçüm	: 21.520,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RIVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLEKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2991		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388		26/03/1974 - 388	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592358	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	21.520.00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -



**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2992
Zemin No	: 25097476	Yüzölçüm	: 22.020,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2992		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEŞİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388		26/03/1974 - 388	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592361	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	22.020,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

Değerleme No: 10622 TARAY DAVRAK

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2993
Zemin No	: 25097477	Yüzölçüm	: 24.524,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RIVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2993		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388		26/03/1974 - 388	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592364	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	24.524,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2994
Zemin No	: 25097478	Yüzölçüm	: 28.278,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2994		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388		26/03/1974 - 388	--
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parselli göllü 1 parselle mükerrerdir; göllü 1 parsel Çayağzı (riva) 2994 parselle mükerrerdir,Çayağzı (riva) 1669 parsel göllü 1ve 2 nolu parselle mükerrerdir.göllü 1ve 2 nolu parsel Çayağzı (riva) 1669 parselle mükerrerdir. ) Tarih: - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04/08/2008 - 6242	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118726358	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	28.278,00	Satış - 13/10/2010 - 5384-	--



**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/3017
Zemin No	: 25097486	Yüzölçüm	: 26.745,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 30 / 3017		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421		-	--
Beyan	1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEŞİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388		26/03/1974 - 388	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57083751	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.		TAM	26.745,00	Satış - 07/03/2000 - 797-	--

Raporlayan: 10632-Tuncay BAYRAK  
Kaydına Uyğundur.  
24.11.2011



**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/3028
Zemin No	: 25097497	Yüzölçüm	: 21.982,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü		
Mevkii	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 31 / 3028		
Kayıt Durum	: -Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR N: 1421		-	--
Beyan	1671 1822 1887 1967 1977 VE 2039 PARSELLER BU TALEPNAMEŞİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK METHALİDİR 26/03/1974 YEV:388		26/03/1974 - 388	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57083762	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	21.982,00	Satış - 01/05/2000 - 1432-	- -

Raporlayan: 10632-Tuncay BAYRAK  
Kaydına Uygun  
24.11.2011



### 3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü' nden alınan 24.11.2011 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, 3017 ve 3028 no.lu parsellerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım hareketi görülmemiştir.</li> <li>Diğer parseller, Yapı Kredi Koray GYO adına kayıtlı iken 12.10.2010-13.10.2010 tarihlerinde, 5361 ve 5384 yevmiye ile, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi adına satışından tescil edilmiştir.</li> </ul>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>*Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmaz 22/10/1998 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Mevzii Uygulama İmar Planları hazırlanmış, ve Beykoz Belediyesi'nin 05.11.2010 tarih ve 2010/122 sayılı kararı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2011 tarih ve 1263 sayılı kararı ile onaylandığı ve halen Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu incelemesinde olduğu, planın komisyonca uygun bulunması ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca imzalanmasının ardından yürürlüğe girmesi halinde uygulama yapılabileceği anlaşılmıştır.</p>

Sıra No	Parsel No	Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	İmar Durumu	Emsal(%)	Kat Yüksekliği	Emsale Dahil İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )
1	1164 Ada 1 Parsel	38.846,18	Konut	0,25	2 kat	9.711,55
2	2989	71.900,26	Turizm	0,12	6,50 m	8.628,03
3	2991	21.520,00	Konut	0,20	2 kat	4.304,00
4	2992	22.020,00	Konut	0,20	2 kat	4.404,00
5	2993	24.524,00	Konut	0,20	2 kat	4.904,80
6	2994	28.278,00	Konut	0,20	2 kat	5.655,60
7	3017	26.745,00	Konut	0,20	2 kat	5.349,00
8	3028	21.982,00	Konut	0,20	2 kat	4.396,40
<b>TOPLAM</b>		<b>255.815,44</b>		<b>TOPLAM</b>		47.353,38

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

#### 3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 24.11.2011 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre;

ADA/ PARSEL	REHİNLER BÖLÜMÜ	ŞERHLER BÖLÜMÜ	BEYANLAR BÖLÜMÜ
1164/1	ipotek yok	Şerh yok	Müşterek methal şerhi vardır. 17.08.1978 tarih 1700 yev.
0/ 2989	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388 ***Bu özel orman 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı yasa ile değişik 52. mad. hükmü gereğince parçalanıp satılamaz, mirasçılar arasında taksim edilemez ve üzerinde madde hükmü dışında inşaat yapılamaz. 28.06.1994-1406
0/ 2991	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388
0/ 2992	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 2993	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 2994	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388 ***Diğer(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerdir; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
0/ 3017	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 3028	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388

\*Parsellerin devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerdir (parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre "sınırlandırma hatası" olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği'ne göre düzeltilecektir.

Kadastro Kanunu 41. Maddesi 4. Madde: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, **sınırlandırma**, tersimat veya hesaplama hataları, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

Riva Doğu ve Riva Göllü'de mükerrer olan kısımların maliki aynı olduğundan, değerlendirme tarihi itibarıyla, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır

(Mükerrer olan kısımlar göllü 1 ve 2 no.lu parsellerin alanından düşülerek değer takdirinde bulunulmuştur.)

Riva Doğu 1969 tarihinde, Riva Göllü ise 1972 yılında kadastroya geçtiği, iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının oluştuğu ve ilk geçen kadastro esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

### **3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur.

### **3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur.

### **3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerlemesi yapılan parseller tarla niteliğinde olup üzerinde herhangi bir inşaat çalışması bulunmamaktadır.

### **3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme, boş arazi güncel piyasa değerinin tespit edilmesi için yapılmaktadır.

## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15.8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2.75, 2005 yılında ise % 2.5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2.5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2.4, sonraki 5 yıl % 2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17.8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.



## **BEYKOZ İLÇESİ**

Beykoz, Türkiye'nin en büyük metropolü olan İstanbul' un Anadolu yakasının kuzeyinde yer alır. Küçüksu deresi ile Anadolu Kavağı arasında yer alır. Belde güneyde Üsküdar, Ümraniye, Kartal ve Sultanbeyli ilçeleri, doğuda Şile, batıda İstanbul Boğazı ve kuzeyde Karadeniz ile komşudur. Yüzölçümü 313 km<sup>2</sup>' dir.

İlçe, 1 Belediye, 20 Köy ve 25 mahalleden oluşmaktadır. 4 köyün sahile kıyısı mevcut, 6 köy orman içinde, 5 köy ovada, 5 köy Orman kenarında bulunmaktadır. 20 köyün halkı ormandan faydalanmaktadır. Tüm köylerde elektrik, içme suyu, yolu mevcuttur.

Köylerde 140 km asfalt yol, 70 km stabilize yol ve 80 km ham yol mevcuttur. 14 köyde imar planı yoktur. Bir Köy Milli Park statüsündedir.(Beykoz Kaymakamlığı Web)

**Nüfus:** 210.832 (2000)

## **RİVA (ÇAYAĞZI) KÖYÜ**

Söz konusu gayrimenkulleri kapsayan, İstanbul Beykoz Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii 1/5000 Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı ile; bölgenin topografik ve coğrafi özelliklerinin korunabilmesi, yeşil örtünün ve doğal sit alanının plansız tahribini önlemek, kent ve yöre insana yakışır bir çevrede yaşama ihtiyacına kısmen de olsa cevap verebilmek amacıyla, koruma ilkelerine uyumlu bir koruma amaçlı uydukent nazım imar planı üretilmesi hedef alınmıştır.

Bu planlama alanı İstanbul İli, Beykoz İlçesi sınırları içinde; Beykoz İlçe Belediyesi mücavir alan sınırları dışında; batısında Riva nehri, doğusunda devlet ormanı, kuzeyinde Karadeniz ile doğal sınırlar içerisinde kalan tabii bir ada konumudur. Günümüze kadar kaçak yapılaşmadan kısmen ve zorlukla korunabilmiştir.

Plan kapsamında olan bölge yaklaşık 16 milyon m<sup>2</sup> olup, bu alan I. II. ve III. derece doğal sit alanları olarak üçe ayrılmıştır.

Söz konusu bu plan sayesinde, Riva'nın prestiji yükselmiş olup Alarko Holding (Al - Riva Projesi), Doğuş Holding, Yapı Kredi Bankası, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Osmanlı Yapı, Galatasaray Spor Kulübü, gibi önemli yatırımcı firmaların bölgeye olan ilgisi artmıştır.

18km'lik ekspres yol ile Riva, TEM Otoyolu Kavacık Kavşağı'na direkt olarak bağlanmış ve ulaşım kolaylaşmıştır.

## 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporunda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

### Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

**Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.**

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m<sup>2</sup> iken bunun 48 011 436 m<sup>2</sup>'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m<sup>2</sup>'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m<sup>2</sup>'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

### Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Daire sayısı
<b>2011</b>	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
<b>2010</b>	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
<b>2009</b>	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
<b>2011</b>	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
<b>2010</b>	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

### **4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

#### **4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın henüz yürürlüğe girmemiş olması,
- Alt ve üst yapının olmaması.

#### **4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede olması,
- Riva'nın İstanbul'a yakın ve doğal güzelliklere sahip olması,
- Gelişmekte olan prestijli bölgede yer alması,
- Riva Deresi ve bir parselde kısmi deniz manzarası olması
- Sert esen kuzey rüzgârına kapalı olması
- Bölgede 1/1000 ölçekli planların, Beykoz Belediye Meclisi ve İBB Meclisi kararı ile onaylanmış olması (Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu incelemesinde)

### **4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup, henüz bir yapı söz konusu değildir.

### **4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup, henüz bir yapı söz konusu değildir.

### **4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup, henüz bir yapı söz konusu değildir.

#### **4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Kullanılan varsayımların tamamı, rapor sonunda tablolarda gösterilmektedir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ndeki emsal satılık tarlalarda E:0,25, değerlemesi yapılan taşınmazların çoğunluğunda E:0,20'dir.

1164 ada 1 parsel için; E:0,25

2989 parsel için; E:0,12

Diğer parseller için; E:0,20

##### **İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Varsayımları:**

İnşaat başlangıç tarihi:2013

2012 Yılı-Yapı Birim Satış Fiyatı;

(2991-2992-2993-2994-3028 parseller için): 2.120 TL/m<sup>2</sup>

1164 ada 1 parsel için: 2.070 TL/m<sup>2</sup>

2989 parsel için: 2.150 TL/m<sup>2</sup>

3017 parsel için:2.350 TL/m<sup>2</sup>

Birim Satış Fiyatı Artış Oranı:%5

İskonto Oranı:%13

Yapı Maliyeti: 2011 yılı için 625 TL/m<sup>2</sup>

Proje Maliyeti:30 TL/m<sup>2</sup>

İnşaat Ruhsatı Maliyeti:20 TL/m<sup>2</sup>

Altyapı Maliyeti:150 TL/m<sup>2</sup>

Peyzaj Maliyeti:150 TL/m<sup>2</sup>

#### **4.8.KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

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

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

#### **4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Üzerinde proje geliştirileceği varsayılan arsaların belirlenen boş arazi değerleri "Nihai Değer Takdiri" kısmında gösterilmiştir.

#### **4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

Raporda nakit/gelir akımları rapor sonunda ekte gösterilmiştir. Parsellerin her birine kendi imar koşulları dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve parseller arasındaki farklılıklar gözetilerek, geliştirilecek konutlar için şerefiyelendirme uygulanmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile belirlenen değerler nihai değerler olarak kullanılmıştır. 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim fiyat 102 TL olarak belirlenmiş, diğer parsellerde İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile bulunan birim değerler 165 TL ile 200 TL aralığında değişmektedir. Gelir yöntemi hesapları neticesinde, 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim değeri bu parsel için için 102 TL/m<sup>2</sup>, 1164/1 parsel için 198 TL/m<sup>2</sup>, 2991-2992-2993-2994-3028 no.lu parseller için 165 TL/m<sup>2</sup>, 3017 no.lu parsel için 200 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

#### **4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ**

Yapılması planlanan projede, yapıların yapı sınıfı 4-A yapı sınıfında değerlendirilmiş ve yapı birim maliyeti, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 2011 yılı için 625 TL olarak belirlenmiştir.

Genel Giderler(%3-%5)-Yapı İnşaat maliyetinin %5'i ile konut satış gelirin % 3'ünün toplamından oluşmaktadır. (%3-Konut satışı esnasında oluşacak pazarlama ve genel yönetim giderlerinden oluşmaktadır.)

Proje-inşaat-altyapı-peyzaj maliyeti kalemleri, piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda, rapor sonunda yer alan tablodaki gibi maliyetler takdir edilmiştir.

#### **4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer imar koşullarına sahip tarla fiyatları, birim m<sup>2</sup> satış değeri tespit edilerek değer tespiti yapılmıştır.

Bulunan tarla emsalleri satılık bilgileri ile birlikte, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Aşağıdaki emsallerde yer alan taşınmazların, değerlemesi yapılan taşınmazlar gibi 1/5000 ölçekli planları onaylanmış olup 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Mevzii Uygulama İmar Planları hazırlanmış, ve Beykoz Belediyesi'nin 05.11.2010 tarih ve 2010/122 sayılı kararı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2011 tarih ve 1263 sayılı kararı ile onaylandığı ve halen Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu incelemesindedir.

##### **Emsaller:**

- **Sahibinden-0532 315 70 89**

Taşınmazlara yakın konumlu Bozhane köyünde konumlu 2.211 m<sup>2</sup> alanlı 2 kat konut imarlı tarlanın 360.000-\$ bedel ile satılık olduğu belirtilmiştir. (305-TL/m<sup>2</sup>)

- **Turyap Riva Temsilciliği-0 216 319 15 03**

Taşınmazlara yakın konumlu Beylikmandıra mevkiinde yer alan, imar planları değerlemesi yapılan taşınmazlarla aynı aşamada olan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında (henüz onaylanmamış) %25 konut imarlı 10.000 m<sup>2</sup> tarlanın 1.800.000-\$ bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. (339-TL/m<sup>2</sup>)

Emlak yetkilisi konu taşınmazların konumu ve imar durumları göz önüne alındığında (1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının henüz onaylanmamış olması nedeniyle) m<sup>2</sup> birim değerlerinin 130.-\$ civarında olabileceğini belirtmiştir. (245-TL/m<sup>2</sup>)

- **Kent Gayrimenkul- 0534 852 18 20**

Emlak yetkilisi benzer imar planı koşullarında olan tarlaların m<sup>2</sup> birim değerleri için 100-\$ ile 150-\$ arasında bedel istendiğini belirtmiştir. (187-TL/m<sup>2</sup> ;280-TL/m<sup>2</sup>)

- **Kalyon Emlak- 0532 748 94 90**

Emlak yetkilisi bölgede benzer imar planı koşullarında olan tarlaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 100\$-150-\$ civarında olabileceğini belirtmiştir. (187-TL/m<sup>2</sup> ;280-TL/m<sup>2</sup>)

**Değerlendirme:** Bölgede taşınmaz ile aynı imar planı koşullarına sahip tarlalar için 180-350 TL/m<sup>2</sup> istendiği görülmüştür. İstenen satış fiyatı üzerinden gerçekleşmiş satış bulunamamıştır. İstenen satış fiyatlarının yüksek olduğu, herhangi bir satış olmamasından anlaşılmaktadır. Piyasada gerçekleşebilecek satış rakamlarının emsallerde bahsedilenlerin altında olacağı düşünülmektedir. Değerlerin TL bazında bu değer aralığında görünmesinin bir diğer nedeni de Amerikan Doları bazında telafuz edilen "istenen değer" olmalarına karşın, Amerikan Dolarının TL karşısında yükselmiş olmasıdır. USD bazında talep edilen değerler, geçen yıldan bir farklılık göstermemektedir. Pazarlık payları ve USD Dolarında meydana gelen kur artışları da düşünüldüğünde gerçekleşen fiyatların, istenilenlere göre yaklaşık %15-20 oranında daha düşük olacağı tahmin edilmektedir. Bu durumda değerler 150-300 TL/m<sup>2</sup> civarında gerçekleşebileceği aralık olarak belirlenmiştir.

### **Konut Proje Fiyatları:**

- **Turyap Riva Temsilciliği-0 216 319 15 03**

Taşınmazlara yakın konumlu Riva Konakları'nda 360 m<sup>2</sup> villaların 600.000-\$ ile 700.000-\$ arasında satılık olduğunu belirtmiştir. **(3.140-3.665 TL/m<sup>2</sup>)** Emlak yetkilisi satış değerlerinin dolar üzerinden değerlendirildiğini ve son bir yıl içindeki döviz kurundaki artışın konut taleplerinde azalmanın olduğunu belirtmiştir.

- **Turyap Riva Temsilciliği-0 216 319 15 03**

Taşınmazlara yakın konumlu Antriva villalarında natamam yapıların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 1.500-\$ olduğu belirtilmiştir. **(2.826 TL/m<sup>2</sup>)**

- **Artex Riva Emlak-0216 319 16 41**

Riva Konakları'nda 300 m<sup>2</sup> villaların 400.000-\$ civarında satılık olduğunu belirtmiştir. (2.513-TL/m<sup>2</sup>)

Riva Konakları'nda 360 m<sup>2</sup> villaların 600.000-\$ civarında satılık olduğunu belirtmiştir. **(3.140-TL/m<sup>2</sup>)**

- **Kent Gayrimenkul- 0534 852 18 20**

Riva Konakları'nda 360 m<sup>2</sup> villaların 650.000-\$ civarında satılık olduğunu belirtmiştir. (3.402-TL/m<sup>2</sup>)

**Değerlendirme:** Taşınmazın yakın çevresinde bulunan site tarzındaki yapılaşmalarda, tamamlanmış olan villalar için istenen birim satış fiyatı 3.000 TL/m<sup>2</sup> civarındadır. İstenen fiyatların döviz cinsinden olması dolayısıyla ve son dönemdeki dövizdeki yükselmeye bağlı olarak taşınmaz için istenen satış fiyatı yüksek kalmaktadır. İstenen satış fiyatı yüksek olduğundan talepte azalma olmuştur. Gerçekleştirilmesi planlanan projede, konutların tamamlanması durumundaki gerçekleştirilecek birim satış fiyatı 2.000-2.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olacağı öngörülmüştür.

### **4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili kısıtlayıcı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 parsel ile Riva 2994 no.lu parseller mükerrerdir. Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Mükerrer olan kısımlar yasalar gereği mahkeme kararı ile sonuçlanacaktır. Mükerrer olan alanlar Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde yaklaşık olarak ölçülmüştür. Yapı Kredi Koray GYO'ya ait olduğundan, mükerrer olan kısım Riva-2994 parsel içerisinde gösterilmiş, Göllü-1 parsel alanından düşülmüştür. Mükerrer olan parsellerin mükerrer olan kısmı, mevcut parsel alanından düşülerek değer takdirinde bulunulduğundan, hukuki açıdan kısıtlayıcı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

#### **4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

#### **4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı parsellerin tamamının tevhidinin yapılarak tek parsel halinde bir araya toplanması durumunda yapılacak toplu konut projesi, en etkin ve verimli kullanım olacaktır.

#### **4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Parsellerin hepsi birbirinden bağımsız olarak değerlendirilmiştir.

#### **4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Bölgede yapılan incelemede hasılat paylaşımı veya kat karşılığı olarak hareket edilen durumlarda yaklaşık % 40 arsa sahibi payı olarak düşünülmektedir.

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1.FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile değer tespit edilmiş sonuç değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile desteklenmiştir. Gerçekleşen, istenen ve beklenen fiyat farklılık göstermektedir. Büyük ölçekli yatırımcıların bölgede projeye başlaması durumunda mevcut durumdaki tarla fiyatlarında önemli değişiklik olacağı beklenmektedir. Altyapının eksikliği ve talebin olmaması faktörleri, büyük yatırımcıların projeye başlaması durumunda bölgeye olan talebin artacağı beklentisi gibi önemli değişkenler göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur. Arazinin emsallere göre konumu, yönü ve 1/5000 ölçekli imar planının olduğu ancak 1/1000 ölçekli planlarının eksik olması dikkate alınmıştır. Gelir yöntemi ile elde edilen değer ve emsal karşılaştırma ile elde edilen değerler birbirine yakındır. Bölgenin beklentileri gözlemlenmekle beraber, bugün için, ortalama bir değer verilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde, emsallerde gerçekleşen satışlar olmaması nedeniyle, elde edilen değerler pazarlık payları ve dolar kuru artışları da dikkate alınarak 150-300 TL/m<sup>2</sup> aralığını işaret etmektedir.

Değer tespiti yapılan parsellerin alanlarının büyük olması, 1/1000 ölçekli planın çıkarılmamış olması, yapılaşma şartları, bulunduğu konum dikkate alınarak, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile belirlenen değerler nihai değerler olarak kullanılmıştır. 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim fiyat 102 TL olarak belirlenmiş, diğer parsellerde İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile bulunan birim değerler 165 TL ile 200 TL aralığında değişmektedir.

Parsellerin yapılaşma koşulları ve konumuna göre, gelir yöntemi(arsa artık) ile bulunan değerler nihai değer takdirinde dikkate alınmıştır.

### 5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar tarla niteliğindedir. 1/1000 ölçekli plan, Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu incelemesinde bulunmaktadır. Planın komisyonca uygun bulunması ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca imzalanmasının ardından yürürlüğe girmesi halinde uygulama yapılabilmektedir.

### 5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNDE BULUNMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlemesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değer, "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi" kullanılarak belirlenmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	ALAN(M <sup>2</sup> )	BİRİM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
			SATIŞ DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (USD)
1	1164 Ada 1 Parsel	38.846,18	198 TL	7.675.530,074	9.057.125	4.073.196
2	2989	71.900,26	102 TL	7.331.008,171	8.650.590	3.890.367
3	2991	21.520,00	165 TL	3.561.247,953	4.202.273	1.889.858
4	2992	22.020,00	165 TL	3.643.990,703	4.299.909	1.933.767
5	2993	24.524,00	165 TL	4.058.366,394	4.788.872	2.153.665
6	2994	23.702,00	165 TL	3.922.337,313	4.628.358	2.081.478
	Mükerrer Kısım	4.576,00	165 TL	757.261,646	893.569	401.858
7	3017	26.745,00	200 TL	5.359.403,830	6.324.097	2.844.090
8	3028	21.982,00	165 TL	3.637.702,254	4.292.489	1.930.430
<b>TOPLAM</b>		<b>255.815</b>		<b>39.946.848</b>	<b>47.137.281</b>	21.198.710

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 39.946.848 TL (KDV Hariç) **(Otuzdokuzmilyon dokuzyüzkırkaltıbin sekizyüzkırksekiz Türk Lirası)**dır..

\*(07.12.2011 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8844.-TL'dir).

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK LİSANS NO:401040

İşletmeci/Kontrolör



#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

**ÖZGÜN BEKAR**

SPK LİSANS NO:400425

**Genel Müdür**

Şehir Plancısı

