

**ATAKULE  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ő.**

**BEYKOZ, RİVA'DA  
1 ADET ARSA  
DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No:** 2012R141  
**Rapor Tarihi:** 01.11.2012

**Raporu Talep Eden**  
Atakule Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ő.  
Kuleli Sokak, No:3/3-4 GOP-  
Çankaya/ANKARA

## YÖNETİCİ ÖZETİ



<b>Değerleme Konusu Mülk ve Kullanımı</b>	: 1 adet boş durumda 4.044 m <sup>2</sup> alanlı arsa.
<b>Gayrimenkulün Konumu ve Adresi</b>	: Riva Köyü, Atatürk Caddesi, 1979 parsel Beykoz/İSTANBUL
<b>Raporu Hazırlayan</b>	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 01.11.2012
<b>Rapor No</b>	: 2012R141
<b>Çalışmanın Tanımı</b>	: Gayrimenkulün “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi” ve “Rayiç Bedeli Değeri Yaklaşımı” kullanılarak piyasa değeri takdiri
<b>Raporu Talep Eden</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu Bilgileri</b>	: Detaylı bilgi 4.2.Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri bölümündedir.
<b>İmar Durumu</b>	: Detaylı bilgi 5.4.1.Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümündedir.
<b>Gayrimenkullerin 01.11.2012 Tarihli Piyasa Değeri (KDV hariç)</b>	: <b>1.893.000-TL</b> (Birmilyonsekizyüzdoksanüçbin - Türk Lirası) <b>1.051.000-USD</b> (Birmilyonellibirbin - Amerikan Doları)
<b>Gayrimenkullerin 01.11.2012 Tarihli Piyasa Değeri (%18 KDV dahil)<sup>1</sup></b>	: <b>2.234.000-TL</b> (İkimilyonikiyüzotuzdörtbin - Türk Lirası) <b>1.240.000-USD</b> (Birmilyonikiyüzkırkbin - Amerikan Doları)

**1USD=1,80 TL kabul edilmiştir.**

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

**Değerlemeye Yardım Edenler<sup>2</sup>**  
Şeyma ŞEHİRLİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	
<b>Özgül ŞAHİN</b> Lisans N°: 400461, MRICS	<b>Cansel Şirin YAZICI</b> Lisans N°: 400112, FRICS

<sup>1</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

<sup>2</sup> Bilgi amaçlıdır.

## ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum -söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1**

#### **RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası 6
- 1.2 Rapor Türü 6
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar 6
- 1.4 Değerleme Tarihi 6
- 1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi 6
- 1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 6
- 1.7 Şirket Bilgileri 6
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

### **BÖLÜM 2**

#### **DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

- 2.1 Değer Tanımları 7
  - 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 7
  - 2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri 7
  - 2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
- 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler 8
  - 2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 8
  - 2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı 8
  - 2.2.3 Maliyet Yaklaşımı 8
  - 2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı 9

### **BÖLÜM 3**

#### **GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER**

- 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler 9
  - 3.1.1 Demografik Veriler 9
  - 3.1.2 Ekonomik Veriler 10
- 3.2. Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 11
  - 3.2.1 İstanbul İli 11
  - 3.2.2 Beykoz İlçesi 13

### **BÖLÜM 4**

#### **GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**

- 4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 14
- 4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 15
- 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci 15
  - 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 16
- 4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği 16
- 4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci 16
  - 4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum 16
  - 4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 19
- 4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 19

### **BÖLÜM 5**

#### **GAYRİMENKULLE İLE İLGİLİ FİZİKSEL ÖZELLİKLER**

- 5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği 19

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	19
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	19
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.5. Harici ve Müteferrik İşler	20
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>20</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>20</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>20</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>20</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	20
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	21
7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
7.2.2 Rayiç Bedel Değeri Yaklaşımı	23
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	24
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>25</b>
<b>SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>25</b>
<b>EKLER</b>	<b>25</b>

**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 19.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 01.11.2012 tarihinde, 2012R141 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1979 no'lu parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, Cihan Nam mülkiyetindeki, 4.044 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkulün 01.11.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor sorumlu değerlendirme uzmanı Özdil ŞAHİN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Şeyma ŞEHİRLİ çalışmalar sırasında destek vermiştir.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.10.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.11.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, Kuleli Sokak, No:3/3-4 GOP-Çankaya/ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.01.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiş olup, değerlendirme işlemi olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**1.7 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

## 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri	-	-	-

## BÖLÜM 2

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı ve hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Adil Piyasa Değeri” denir.

#### 2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### 2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

## **2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### **2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### **2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanması.

### **Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### **2.2.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömüre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

## 2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

## BÖLÜM 3

## GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler<sup>3</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3
2011	%76,8

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

<sup>3</sup> Kaynak: www.tuik.gov.tr

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2011 yılı için 92 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.622 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.622 kişi/ km <sup>2</sup>
Ankara	190 kişi/ km <sup>2</sup>
İzmir	331 kişi/ km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km <sup>2</sup>

### 3.1.2 Ekonomik Veriler

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

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

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılmadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa’da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

Bütün bu veriler ışığında gayrimenkul sektörünün 2012 yılında sakin geçeceği düşünülmektedir.

### 3.2. Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca,

Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traňa Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2008	2011
İstanbul Nüfusu	1.688.220	2.773.000	6.629.500	8.803.500	12.697.164	13.624.240

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2008 yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 2008 yılı sonuçlarına göre 12.697.164 olarak belirlenmiştir. 2011 yılı sonuçlarına göre ise 13.624.240'dır. Yıllık nüfus artış hızı binde 33,1'dir. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmış oldu. İlk kademe belediyeleri arasında yer alan 9 adet bucak teşkilatı da kaldırıldı.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Nüfusu	Bucak Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	13.624.240	13.483.052	141.188	5.512 km <sup>2</sup>	2.472 kişi/km <sup>2</sup>

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra D-100 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir.

Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

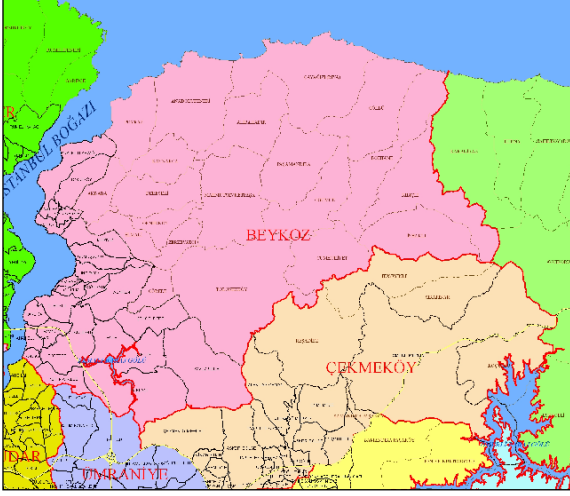
İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır.

Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin de hemen hemen tümüne yakını İstanbul' dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi ve ticaret merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan D-100 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olması, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

### 3.2.2 Beykoz İlçesi



Marmara Bölgesi'nde, İstanbul İli'ne bağlı bir ilçe olan Beykoz, batısında İstanbul Boğazı, doğusunda Şile, kuzeyde Karadeniz, güneyinde Ümraniye, güneybatısında Üsküdar ile çevrilidir. Boğaziçi'nin Anadolu yakasının kuzey kesiminde yer alan Beykoz'un, aynı zamanda Karadeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 240 m.ye kadar yükselen ilçenin ormanlık ve engebeli bir arazi yapısı vardır. Bu arazi Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri ile bölünmüştür. Akbaba, Dereşeki, Karakulak, Sirmakeş, Deli Osman, Kaymaktonduran, Soğuksu, Kestanelik Beykoz'un önemli içme sularıdır.

Beykoz İlçesi; İstanbul Metropolitan Alanı'nın, Boğaziçi bölgesinin Asya yakasında ve kuzeyinde yer alan, İstanbul Boğazı'na ve İstanbul Boğazı'nın Karadeniz'e açılan kısmında Karadeniz'e kıyısı olan, bu nedenle de uluslararası boyutta yurdun savunması açısından stratejik önemi bulunan bir ilçesidir.

Anadolu Hisarı ile Kandilli sırtları arasında uzanan Büyük Göksu, yüzyıllar boyunca yerli ve yabancı pek çok kişinin ilgisini çekmiştir. Edebiyatta, musikide, folklorda kendisine özgü bir yer edinmiştir. XIII.yüzyılda yaşamış P.G.İnciciyan'dan öğrenildiğine göre; Göksu Aretae veya Enerete ismi ile tanınıyordu. Küçük Göksu ise Nablidikom ismi ile biliniyordu. XX.yüzyılın başlarında Göksu'da derenin çevresinde bir takım imalathanelerin kurulması Göksu'nun özelliğinin yok olmasına neden olmuştur.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2011
Beykoz Nüfusu	76.385	114.812	163.786	210.832	247.284

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Beykoz	247.284	222.075	25.209	313 km <sup>2</sup>	790 kişi/km <sup>2</sup>

İlçede Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan Geçiş Tipi İklimi hüküm sürmektedir. Beykoz ve çevresinin bitki örtüsü; başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılgağaç ve fındık ağaçlarından oluşan ağaçlarla kaplıdır. İlçedeki başlıca yeşil alanlar; Abraham Paşa Korusu ile Beykoz Çayırı'dır. Buradaki alanlar tarih boyunca İstanbulluların önemli mesire yerleri olmuştur. Ayrıca Deniz Kuvvetleri Kurtarma Grup Komutanlığı Tesisleri de burada yer almaktadır.

İlçenin ekonomisi ticaret, turizm, balıkçılık ve sanayiye dayalıdır. İlçede sanayi kuruluşu olarak, Paşabahçe İspirto ve İçki Fabrikası 1929'da kurulmuştur, 1935'te kurulan Paşabahçe Cam Fabrikası bulunmaktadır. Ayrıca kundura fabrikası vardı. Bunlardan kundura fabrikası ile cam fabrikası günümüzde çalışmamaktadır. Beykoz'un dalyanlarında tutulan balıklar eskiden günümüze kadar geçen zaman süreci içerisinde önemini korumaktadır. Balıkçı tekneleri Beykoz koyunda barınmaktadır. Beykoz'a bağlı Polonezköy de önemli bir dinlenme ve mesire yeridir.

Beykoz'da son yıllarda Beykoz Konakları, Acarkent, Günyüzü Konakları, gibi üst gelir grubuna yönelik villa tarzı siteler yer almaktadır. Konum olarak hem deniz manzarası hen doğa ile içiçe olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Riva Köyü, Atatürk Caddesi, 1979 parsel Beykoz/İSTANBUL

Değerleme konusu parsel, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü sınırları içerisinde bulunan Cihan Nam mülkiyetindeki 1 adet arsa vasıflı parseldir. Söz konusu parsel için Beykoz'dan Riva Yönünde ilerlenir. Riva köyüne varılınca Şehit Cemil Çakır (Mandıra Yolu) üzerinden yaklaşık 2,5 km. gidilir ve Atatürk Caddesine girilir. Taşınmaz Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 1979 no'lu parseldir.

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcutta herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, otsu bitki kaplıdır. Değerleme konusu alan farklı eğimlerde değişen topoğrafyaya sahip olup, şehir merkezine kıyasla yüksekte yer almaktadır.

#### Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Beykoz Merkez	~18 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~23 km.
Riva Konakları	~0,3 km.
Beykoz Belediyesi	~18,6 km.



#### 4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beykoz
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Çayağzı
Sokağı	: -
Mevkii	: Beylik Mandıra Çiftliği
Yüzölçümü	: 4.044,00 m <sup>2</sup>
Pafta No.	: 13
Ada No.	: -
Parsel No.	: 1979
Ana Gayrimenkul Vasfi	: Arsa
Sahibi/Hissesi	: Cihan Nam (TAM)

#### 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

23.10.2012 tarihinde Beykoz Tapu Müdürlüğü'nde incelenen Tapu Kütüğü'ne göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde;

#### Beyanlar Hanesi:

- 1804 parsel bu ve diğer 299 adet parselin müşterek methalidir. (26.02.1976 tarih, 338 yevmiye)
- Korunması gerekli tabiat varlığıdır. (29.08.2005 tarih, 4954 yevmiye)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1979	
Zemin No	: 25096518	Yüzölçüm	: 4.044,00 m <sup>2</sup>	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAĞZI(RIVA) Köyü			
Mevkii	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ			
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1978			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Matik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	1804 PARSEL VE DİĞER 299 ADET PARSEL MÜŞTEREK METALDİR 26/02/1976 YEV:338		26/02/1976 - 338	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV:4954		29/08/2005 - 4954	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57081616	CIHAN NAM : HİMKET Oğlu	TAM		4.044,00	Satış - 15/06/2006 - 3292-	

Raporlayan: 57081616 Cihan ERDOĞAN  
Kayıt Yapan: 23.10.2012  
Yevmikçi: PALABIYIK  
Tapu Müdürü

\*Beykoz Tapu Müdürlüğü'nden 23.10.2012 tarihinde alınan ıslak imzalı TAKBİS belgesinde ilgili tapu kütüğünden farklı olarak beyanlar hanesinde "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" yazmakta olup tapu kütüğü esas alınacağı için yanlışlığın sehven yapıldığı öğrenilmiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.08.2005 tarihli yazısında doğal sit alanında kaldığı öğrenilmiştir. Söz konusu belge ekte yer almaktadır.

#### **4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

- Değerleme konusu parsel üzerinde son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

#### **4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği**

Değerleme konusu gayrimenkul "arsa" vasıflı olduğundan ve üzerinde bir yapı bulunmadığından, yasal gereklilikler açısından bir problemi bulunmamaktadır. **Değerleme konusu parselin Sermaye Piyasası hükümleri uyarınca GYO portföyüne Gayrimenkul (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

#### **4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

##### **4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum**

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve aşağıdaki ekte sunulan, 01.11.2012 tarihli M.34.3.BEY.0.13-310.05.2927-2281.Gd9426 sayılı imar durum belgesine göre;

##### **✓ İmar Durumu:**

Değerleme konusu 1979 no'lu parsel, 10.05.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Beykoz İlçesi- Riva (Çayağzı) Mevkii 254-387, 472-521, 569-618, 750-816, 939-977, 983-1199, 1203-1323, 1326-1656, 1661- 1670, 1869-2026, 1072/2, 1073/1, 1075/1 parseller Koruma Uygulama Planı'na göre "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup aşağıdaki plan hükümlerine tabidir;

- EMSAL:0,25
- Hmaks: 2 kat (maksimum 7m.)
- Bina yaklaşma sınırı;
  - Ön bahçe mesafesi: 6 m'den
  - Arka bahçe mesafesi:5 m'den
  - Yan bahçe mesafesi: 4,5 m'den az olamaz.

Değerleme konusu taşınmazın Emlak Vergisine Esas Rayiç değeri 52,70-TL/m<sup>2</sup>'dir.

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün, 01.11.2012 tarihli M.34.3.BEY.0.13-310.05.2927-2281.Gd9426 Sayılı İmar Durum Belgesi



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



Sayı : M.34.3.BEY.0.13- 310.05.2927-2281 -Gd.9426  
Konu: Çayağzı Köyü, 1978-1979 sayılı parseller hk.

01.11/2012

Sn: Cihan NAM  
(Suadiye Mah. Bağdat Caddesi  
Doğsan Apt. No:467/4 Kadıköy/İSTANBUL)

**İLGİ:** 22.10.2012 tarih ve DL(825099)14547 sayılı dilekçeniz

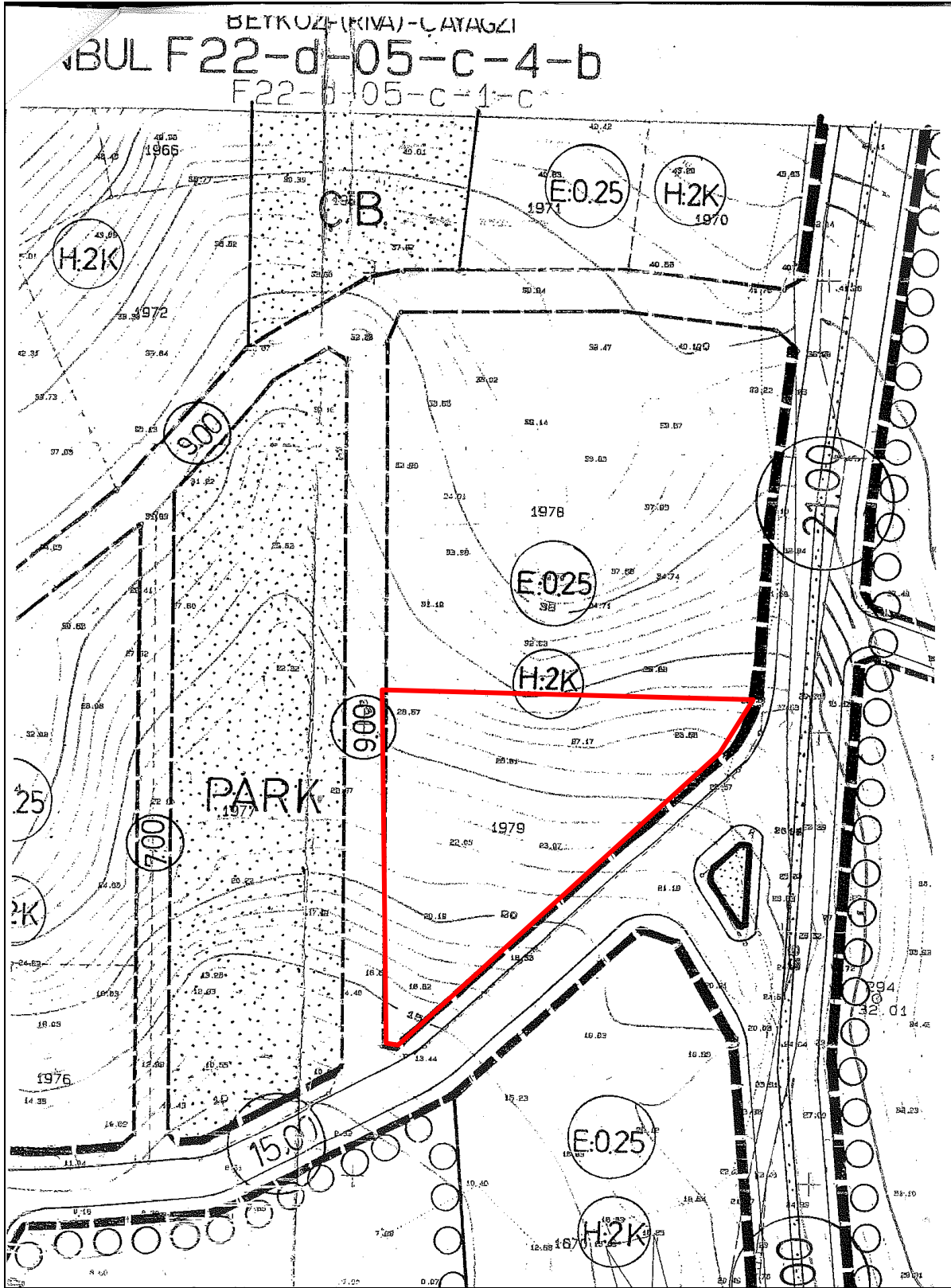
İlgi yazımızda Beykoz İlçesi, Çayağzı Köyü, 1978 ve 1979 sayılı parsellerin imar durumunu talep etmekteyiz.

Söz konusu parsellerin bulunduğu bölge, 10.05.2001 onanlı 1/1000 ölçekli Beykoz-Riva-Beylik Mandıra Mevkii 254-387, 472-521, 569-618, 750-816, 939-977, 983-1199, 1203-1323, 1326-1656, 1661-1670, 1869-2026, 1072/2, 1073/1, 1075/1 Parseller Koruma Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, imar planı'nda "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Konut Alanı'nda yapılaşma koşulları, Emsal=0,25 ve H=2Kat' tır.

Söz konusu parselleri içeren Koruma Uygulama İmar Planı'nda son 3 yıl içerisinde herhangi bir imar planı değişikliği meydana gelmemiş olup yürürlükteki imar planının örneği yazımız ekinde bulunmaktadır. Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Yücel ÇELİK BİLEK  
Belediye Başkanı

Ek: - İmar Planı Örneği



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfı taşımakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

✓ **Yapı Denetim**

- Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle, söz konusu gayrimenkuller Yapı Denetim Kanununa tabi değildir.

**4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

- Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yılı içeren herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

**4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu parselin üzerinde bir yapı bulunmaması nedeniyle, mevcut durumu itibariyle alınması gerekli herhangi bir izin veya belge bulunmadığı düşünülmektedir.

**BÖLÜM 5**

**GAYRİMENKULLE İLE İLGİLİ FİZİKSEL ÖZELLİKLER**

**5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği**

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü’nde konumlanmış olan 1 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür.

Mevcut durumda parsel boş durumdadır. Değerleme konusu parsel; Atatürk Caddesine cepheli parsel eğimli bir yapıya sahip olup çevresinde Riva Konakları Yapı Kooperatifi, Ant Riva Evleri, Türkiye Futbol Federasyonu Tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde inşası devam eden butik otel projesi bulunmaktadır.

**5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfı taşımakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasfı taşımakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Değerleme konusu parsel, değişken eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- Söz konusu taşınmazın üzeri çalı ve otsu bitki tabakası ile kaplıdır.
- Değerleme konusu parsel üçgen bir geometrik şekle sahiptir.
- Taşınmaza ulaşım batıdan Riva Merkezden sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

- Değerleme konusu parsel Atatürk Caddesi üzerinde olup, köşe konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu parselin çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir.

### 5.5. Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

## EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının imar durumuna uygun olan kullanımı olduğu düşünülmektedir.

## BÖLÜM 7

## GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

#### • GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Riva'da yaz aylarında İstanbul halkının deniz ve dinlenme ihtiyacını karşılayan plajlarının bulunması,
- ✓ Bölgede çok sayıda piknik alanı, binicilik alanları ve dereye yakın olan kısımlarda restoranların olması,
- ✓ Parselin çevresinin manzara, temiz hava vb. sahip olduğu doğal güzellikler nedeniyle cazibe merkezi olması,
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkulün, topografik yapısı ve imar durumuyla konut projesi geliştirilmesine uygun olması ve manzara faktöründen faydalanabilmesi,
- ✓ Parselin tamamının tek mülkiyette olması,
- ✓ Bölgedeki satılık parseller arasında büyüklük açısından konut projesi geliştirilebilecek nadir parseller arasında olması,

- **ZAYIF YANLAR**

- Değerleme konusu gayrimenkule, ulaşımın mevcut durumda kapasitesi ve niteliği düşük kent içi yollardan sağlanıyor olması,
- Değerleme konusu parselin bulunduğu Riva Bölgesinde altyapı eksikliklerinin olması.

- **FIRSATLAR**

- + Değerleme konusu gayrimenkulün, büyüklük açısından farklı fonksiyonların geliştirilmesine olanak sağlayacak, kendi kendine yeterli bir yaşam alanı yaratılabilecek bir ölçüğe sahip olması,
- + Değerleme konusu parselin bulunduğu Riva'nın İstanbul'da nitelikli villa tipi konutlar için potansiyel alanlardan biri olması,
- + Kuzey Anadolu Otoyolu'nun değerlendirme konusu parselin yakın mesafesinden geçmesi,
- + Bölgede Alarko, Yapı Kredi Koray, Galatasaray, Doğu Holding vb. tanınmış firmaların nitelikli projeler geliştirilebilecek kapsamda büyük yüzölçümlerine sahip arazilere sahip olması nedeniyle bölgenin değerinin artması,
- + Değerleme konusu parselin eğimli yapısı nedeniyle kapanmaz Riva Deresi mazarasına sahip olması.

- **TEHDİTLER**

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları.
- ? Riva Deresi'nde ev ve sanayi atıklarının kirliliğe neden olması.

## 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsanın piyasa değerinin tespiti için emsal karşılaştırma ve rayiç bedel değeri yaklaşımı kullanılmıştır.

### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda ulaşılan veriler aşağıda ki gibidir;

#### **Satılık Arsalar:**

**Arsa -1:** Beykoz ilçesi, Riva Köyü'nde bulunan EMSAL:0,25, Hmaks: 2 kat, net 943 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 200.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (212.-USD/m<sup>2</sup>)/(382.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa -2:** Beykoz ilçesi, Riva Köyü'nde bulunan EMSAL:0,25, Hmaks: 2 kat, net 664 m<sup>2</sup> alanlı 1077 parsel 165.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (248.-USD/m<sup>2</sup>)/(446.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa -3:** Beykoz ilçesi, Riva Köyü'nde bulunan EMSAL:0,25, Hmaks: 2 kat, toplam net 1.286 m<sup>2</sup>alanlı 2153 ve 2154 parsellerin 530.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (412.-TL/m<sup>2</sup>)/(229.-USD/m<sup>2</sup>)

**Arsa-4:** Beykoz ilçesi, Riva Köyü'nde bulunan EMSAL:0,25, Hmaks: 2 kat, herbiri 762 ile 1.281 m<sup>2</sup> aralığında değişen toplam net 9.500 m<sup>2</sup> alanlı tek bir ada içerisinde bulunan 10 adet arsanın 3.515.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. (370.-USD/m<sup>2</sup>)/(666.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa-5:** Beykoz ilçesi, Riva Köyü'nde bulunan EMSAL:0,25, Hmaks: 2 kat, net 1.062 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 265.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (250.-USD/m<sup>2</sup>)/(450.-TL/m<sup>2</sup>)

### Emsal Haritası:



#### **7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme konusu gayrimenkule büyüklük, konum ve imar durumu açısından emsal teşkil edecek arsalar bulunmaktadır. Bu sebeple arsa değeri takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Gayrimenkul, 10.05.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Beykoz İlçesi- Riva (Çayağzı) Mevkii 254-387, 472-521, 569-618, 750-816, 939-977, 983-1199, 1203-1323, 1326-1656, 1661- 1670, 1869-2026, 1072/2, 1073/1, 1075/1 parseller Koruma Uygulama Planı'na göre "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, markalı konut projelerine Kuzey Marmara Otobanı'na yakınlığı, büyüklük açısından farklı fonksiyonların geliştirilmesine olanak sağlayacak, kendi kendine yeterli bir yaşam alanı yaratılabilecek ölçeğe sahip ve eğimli yapısından dolayı kapanmaz bir manzara sahiptir.

Buna göre; Beykoz İlçesi, Riva Köyü'nde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa birim m<sup>2</sup> talep edilen satış değerlerinin; manzara faktörü, arsanın büyüklüğü, imar durumu ve topoğrafik durumlarına göre 210- 260-USD aralığında değiştiği bilgisine ulaşılmıştır.

**Değerleme konusu parsel çevresindeki parsellere göre geniş alanlı olup, eğiminden ve konumundan dolayı kapanmaz Riva Deresi manzarasına sahip olup yakın çevresinde markalı konut projeleri bulunmaktadır. Parselin konumu, imar durumu, Kuzey Marmara Otobanına yakınlığı vb. faktörler göz önünde tutularak arsa değeri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.**

Parsel	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Arsa Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	Arsa Piyasa Değeri (USD)
1979	Arsa	4.044,00	260	1.051.440
<b>TOPLAM PİYASA DEĞERİ (USD)</b>				<b>1.051.440</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK PİYASA DEĞERİ (TL)</b>				<b>1.893.000</b>

### 7.2.2 Rayiç Bedel Değeri Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında ikinci yöntem olarak arsa değer takdiri Emlak Vergisi'ne Esas Rayic Bedel değerü üzerinden verilmesi uygun bulunmuştur.

Vergi Usulü Kanunu'na göre bina ve arazilerde rayic bedel değerü vergi değerü esas alınarak hesaplanmaktadır. Arazi birim değerleri her yıl belirlenen Emlak Vergisine esas birim rayic bedel, bina birim değerleri ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın her yıl belirlediği birim maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Beykoz Belediyesi Emlak Servisi'nden yapılan incelemelerde; değerleme konusu kadastral parsel için belediyenin belirlediği "2012 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayic Değerü"nin; **52,70.-TL/m<sup>2</sup>** olduğu bilgisi alınmıştır.

Parsel	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )	Arsa Rayiç Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Piyasa Değerü (TL)
1979	Arsa	4.044,00	52,70	213.118,80
<b>TOPLAM DEĞER (USD)</b>				<b>213.118,80</b>

### 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında, arsaların değer takdiri **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** ve **Rayiç Bedel Yaklaşımı'na** göre aşağıda tabloda belirtildiği gibi yapılmıştır. Çevrede benzer imar koşullarında arsalar dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile elde edilen değer rayiç bedel yaklaşımına göre verilen değerden daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer emsal karşılaştırma yaklaşımı ile verilmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Takdiri (TL)</b>	<b>Rayiç Bedel Yaklaşımına Göre Değer Takdiri (TL)</b>
<b>1.893.000</b>	<b>213.119</b>

Sonuç olarak; tarafımızca yapılan değerleme konusu gayrimenkullerin **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na** göre nihai toplam değeri **KDV Hariç 1.051.000-USD (Birmilyonellibirbin.- Amerikan Doları), 1.893.000-TL (Birmilyonsekiyüzdoksanüçbin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

**Değerleme konusu gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre toplam değeri KDV Dahil 1.240.000-USD (Birmilyonikiyüzkırkbin - Amerikan Doları), 2.234.000-TL (İkimilyonikiyüzotuzdörtbin - Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasaya araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği'nde konumlanmakta olan, 1979 no'lu parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, Cihan Nam mülkiyetindeki, 4.044 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkulün,

**01.11.2012 TARİHLİ  
PİYASA DEĞERİ  
(KDV hariç)**

**1.893.000-TL**  
(Birmilyonsekiyüzdoksanüçbin - Türk Lirası)

**1.051.000-USD**  
(Birmilyonellibirbin - Amerikan Doları)

**01.11.2012 TARİHLİ  
PİYASA DEĞERİ  
(%18 KDV dahil)<sup>4</sup>**



**2.234.000-TL**  
(İkimilyonikiyüzotuzdörtbin - Türk Lirası)

**1.240.000-USD**  
(Birmilyonikiyüzkırkbin - Amerikan Doları)

**1USD=1,80 TL kabul edilmiştir.**

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Değerlemeye Yardım Edenler<sup>5</sup>**  
Şeyma ŞEHİRLİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	
<b>Özdil ŞAHİN</b> Lisans N°: 400461, MRICS	<b>Cansel Şirin YAZICI</b> Lisans N°: 400112, FRICS

<sup>4</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

<sup>5</sup> Bilgi amaçlıdır.

## **EKLER**

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerini İçeren TAKBİS belgesi
- 3 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Beykoz Belediyesi'nin Yazısı
- 4 Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.08.2005 tarihli yazısı
- 5 Fotoğraflar
- 6 Özgeçmişler
- 7 Lisans Belgeleri