



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

**İSTANBUL
BEYKOZ-RİVA**

2012_300_09

“RİVA-DOĞU”

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	5
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
3.1.3.	TAPU KAYITLARI.....	7
3.2.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	8
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	14
3.4.	TAPU İNCELEMELERİ	15
3.4.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEŞİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
3.4.2.	VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	16
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.....	16
3.6.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	16
3.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	16
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	17
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	17
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19
4.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
4.3.1.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	21
4.3.2.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
4.4.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
4.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	21
4.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	21
4.7.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
4.8.	KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	22
4.9.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	23
4.10.	NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ	23
4.11.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	23
4.12.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	24
4.13.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
4.14.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	25
4.15.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
4.16.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
4.17.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
4.18.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	27
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
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.....	27
6.	SONUÇ	28
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	28
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 23.10.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_09
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: 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.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 03.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_09
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	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.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Rapor Tarihi/No: 27.12.2011 - 2011_300_05_02 Taşınmazların Toplam Değeri: 39.946.848TL (KDV Hariç) 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, değerleme 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 Cenefe 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 sağına 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 yapılmasına müsaittir. Topografyası eğimli olup jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

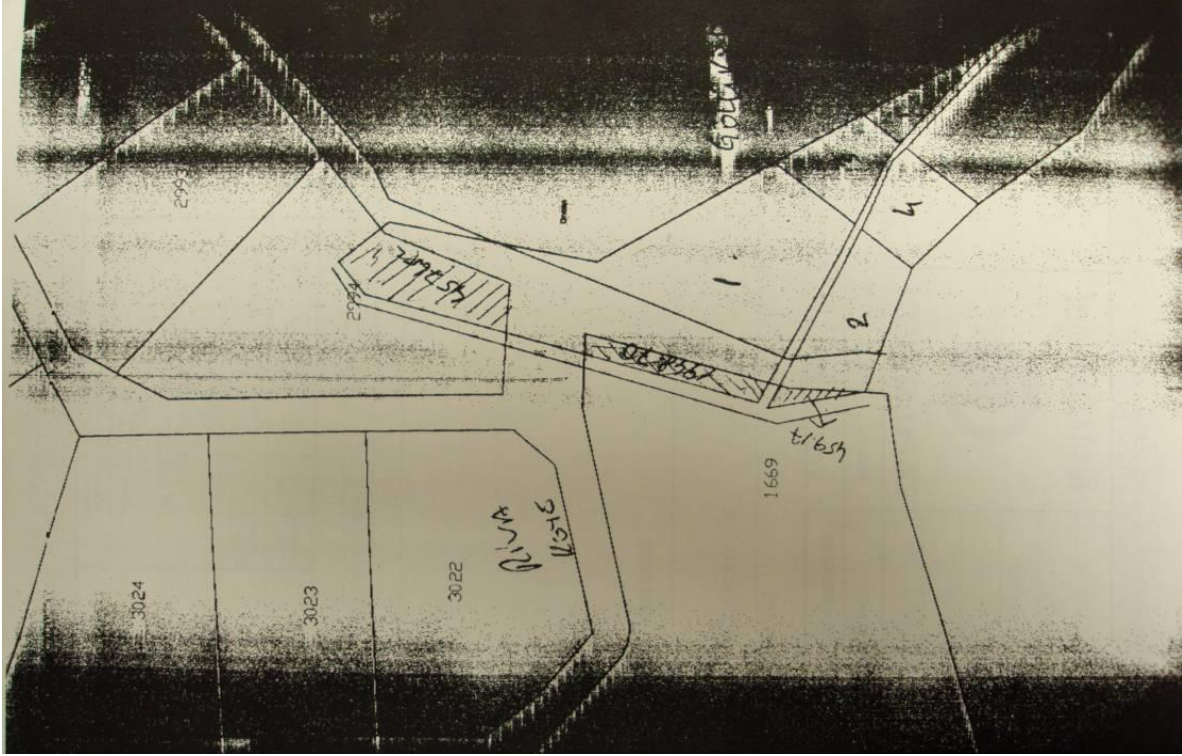
Riva genelinde, kuzeyden esen rüzgar nedeni ile kışlar sert olabilmektedir, fakat söz konusu taşınmazlar bu açıdan avantajlı bir konumdadır. Bölgede arazinin en yüksek kotu 106 metre civarındadır. Riva' da aşırı eğimler ve yarlar mevcut değildir.

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 ²)	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 ²

Mükerrer olan parsellerin mükerrer kısımlarını gösteren kadastral parsel

YAZILI İMAR DURUMU

 ISO 9001:2008	 BEYKOZ BELEDİYESİ	 İSTANBUL 2012
T.C. İSTANBUL BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		
Sayı :M.34.3.BEY.0.13.310.05-2802-2185-Gel-2079 Konu:		16.10/2012
GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. A.Ş.'NE Elit Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sk. No:17 K:17 D:42 34360 Şişli/İSTANBUL		
İLGİ: 10.10.2012 tarih ve 2802 sayıda kayıtlı dilekçeniz.		
İlgi dilekçenizde, maliki bulunduğunuz Beykoz İlçesi, Çayağzı Beylik Mandıra Mevkii 2989, 2991, 2992, 2993, 2994 ve 1164 ada 1 parsel sayılı taşınmazların imar durumu bilgilerini sormaktasınız. Yukarıda adı geçen taşınmazların imar planı açısından yapılan incelemesinde, parsellerin tamamının 22.10.1998 Onaylı Beykoz Riva Beylik Mandıra Mevkii 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Mevzii 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 Özel Orman vasfında olup TAKS:0.06 H:6.50m yüksekliğinde turizm amaçlı yapı yapılabilecek alan olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli nazım plana göre hazırlanan, yukarıdaki parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı mevzii uygulama imar planının ise Beykoz Belediye Meclisi'nin 15.11.2010 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 Komisyonunun incelemesinde olduğu, planın yürürlüğe girmesinin ardından uygulama yapılabileceği anlaşılmıştır. Gereği hususunu bilginize rica ederim.		
 Yücel ÇELİKBEK Belediye Başkanı		

YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. - RİVA DOĞU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
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	: ÇAYAĞZI(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	Elbirliği 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-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
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	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ				
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2989				
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 TALEP NAMESİNDE 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. MİRASÇILAR 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-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
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(RİVA) Köyü				
Mevkii	: BEYLİK MANDIRA 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 TALEP NAMESİNDE 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.
118592358	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	21.520,00	Satış - 12/10/2010 - 5361-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 25097486
İl / İlçe : İSTANBUL/BEYKOZ
Kurum Adı : Beykoz TM
Mahalle / Köy Adı : ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü
Mevkii : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ
Cilt / Sayfa No : 30 / 3017
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/3017
Yüzölçüm : 26.745.00 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

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 TALEPNAME-SİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 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 A.Ş.		TAM	26.745.00	Satış - 07/03/2000 - 797-	--

Raporlayan: 19938 Canan YAMAN
KARA
Kaydına Uygundur.
03/10/2012

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 25097497
İl / İlçe : İSTANBUL/BEYKOZ
Kurum Adı : Beykoz TM
Mahalle / Köy Adı : ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü
Mevkii : BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ
Cilt / Sayfa No : 31 / 3028
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/3028
Yüzölçüm : 21.982.00 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

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. N: 1421		-	--
Beyan	1671.1822.1887.1967.1977 VE 2039 PARSELLER BU TALEPNAME-SİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR 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: 19958 Canan YAMAN
KARA
Kaydına Uygundur.
03/10/2012

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	- Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü' nden alınan 03.10.2012 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, 3017 ve 3028 no.lu parsellerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım hareketi görülmemiştir. - 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.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	*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.

Sıra No	Parsel No	Yüzölçümü(m ²)	İmar Durumu	Emsal(%)	Kat Yüksekliği	Emsale Dahil İnşaat Alanı(m ²)
1	1164 Ada 1 Parsel	38.846,18	Konut	0,25	2 kat	9.711,55
2	2989	71.900,26	Turizm	0,12	6,5 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
TOPLAM		255.815,44		TOPLAM		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 03.10.2012 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 mükerrerrdir; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerrdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerrdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerrdir.)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 numaralı parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerrdir (parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrerr olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrerr alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre "sınırlandırma hatası" olarak nitelendirilmektedir. Mükerrerr 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, değerleme 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 olduğu 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 taşınmazlar boş parseller 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 PROJEYE 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 km²' 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 konumludur. Günümüze kadar kaçak yapılaşmadan kısmen ve zorlukla korunabilmiştir.

Plan kapsamında olan bölge yaklaşık 16 milyon m² 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.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	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	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir. Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR-

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 boş parseller 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/m²

1164 ada 1 parsel için: 2.070 TL/m²

2989 parsel için: 2.150 TL/m²

3017 parsel için:2.350 TL/m²

Birim Satış Fiyatı Artış Oranı:%5

İskonto Oranı:%13

Yapı Maliyeti: 2012 yılı için 615 TL/m²

Proje Maliyeti:30 TL/m²

İnşaat Ruhsatı Maliyeti:20 TL/m²

Altyapı Maliyeti:160 TL/m²

Peyzaj Maliyeti:150 TL/m²

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 bilmesee 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 örneklerle 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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma 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 102 TL/m², 1164/1 parsel için 198 TL/m², 2991-2992-2993-2994-3028 no.lu parseller için 166 TL/m², 3017 no.lu parsel için 200 TL/m² takdir edilmiştir.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Yapılması planlanan projede, yapıların yapı sınıfı 4-A yapı sınıfında değerlendirilmiş ve yapı birim maliyeti, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 2012 yılı için 615 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 m² 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:

- **Gümüşsuyu Emlak – 0532 645 14 33**

Taşınmazlara yakın konumlu Göllü ve Bozhane köylerinde 2 kat konut fonksiyonlu yapılaşmaya sahip tarla vasıflı taşınmazların m² birimin 100 \$'dan satılık olduğunu ve pazarlık paylarının bulunduğunu belirtmiştir. (180,87-TL/m²)

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

Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi Riva merkezine yakın olan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmış parsellerin m² birim değerlerinin 150 \$ ile 250 \$ (271 – 452 TL/m²) aralığında değiştiğini belirtmiştir. (339-TL/m²) Emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazların uygulama imar planlarının onanması durumunda m² birim satış değerlerinin 120 \$ (217 TL) civarında olacağını ancak uzun süredir planların koruma kurulunda onay aşamasında olduğunu belirtmiştir.

- **Emlak Yapı Group- 0537 516 91 08**

Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu taşınmazların konumu, alanı, yapılaşma şartları gibi kriterlerine göre 180 TL ile 200 TL aralığında m² birim değerlerinin olacağını belirtmiştir.

- **Aytemiz Emlak- 0532 654 27 88**

Emlak yetkilisi bölgede benzer imar planı koşullarında olan tarlaların m² birim değerlerinin konum, alan ve yapılaşma şartlarına göre 130 TL ile 200 TL civarında olabileceğini belirtmiştir.

Taşınmazlar ile aynı bölgede dereye yakın konumda bulunan tarla vasıflı 5.800 m² alanlı taşınmazın m² birim satış değerinin 130 TL olduğu belirtilmiştir.

Değerlendirme: Bölgede taşınmaz ile aynı imar planı koşullarına sahip tarlalar için 180-220 TL/m² 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 150-200 TL/m² civarında gerçekleştirilebileceği aralık olarak belirlenmiştir.

Konut Proje Fiyatları:

- **Realty World - 0532 790 53 70**

Taşınmazlara yakın konumlu Riva Konakları'nda 360 m² villa 750.000-\$ bedelle satılık olduğunu belirtmiştir. **(3.768 TL/m²)**

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

Taşınmazlara yakın konumlu Riva Konakları'nda 360 m² villa 740.000-\$ bedelle satılık olduğunu belirtmiştir. **(3.700 TL/m²)**

- **Remax Kaptan - 0216 386 90 90**

Taşınmazlara yakın konum konumlu Antriva konaklarında 323 m² alanlı tripleks villa 550.000 \$ bedelle satılıktır. (3.080 TL/m²)

Değerlendirme: Taşınmazın yakın çevresinde bulunan site tarzındaki yapılaşmalarda, tamamlanmış olan villalar için istenen birim satış fiyatı 3.000 TL/m² 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/m² 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 150-200 TL/m² 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 166 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 VERİLMEYENLERİN 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 boş parsellerdir. 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 ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1	1164 Ada 1 Parsel	38.846,18	198	7.691.543,640	9.076.021	4.243.376
2	2989	71.900,26	102	7.333.826,520	8.653.915	4.046.026
3	2991	21.520,00	166	3.572.320,000	4.215.338	1.970.826
4	2992	22.020,00	166	3.655.320,000	4.313.278	2.016.617
5	2993	24.524,00	166	4.070.984,000	4.803.761	2.245.936
6	2994	23.702,00	166	3.934.532,000	4.642.748	2.170.657
	Mükerrer Kısım	4.576,00	166	759.616,000	896.347	419.075
7	3017	26.745,00	200	5.349.000,000	6.311.820	2.951.010
8	3028	21.982,00	166	3.649.012,000	4.305.834	2.013.137
TOPLAM		255.815		40.016.154	47.219.062	22.076.660

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 40.007.465 TL (KDV Hariç) **(Kırmilyon onaltıbinüzellidört Türk Lirası)**dır.

*(11.10.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8126.-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



EKLER

Resimler

Nakit Akışları

Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı'na ait lisans belgesi örneği





NAKİT AKIŞLARI

1164 Ada 1 Parsel					
MALİYETLER		Yüzölçümü (m²)	M² Birim Maliyeti TL	Σ Maliyet Bedeli TL	
	Emsal İnşaat Alanı	9.711,55	615	5.972.600,18	
	Toplam	9.711,55	615	5.972.600	
	Proje Maliyeti	9.711,55	30	291.346	
	İnşaat Ruhsatı	9.711,55	20	194.231	
	Altyapı Maliyeti	9.711,55	160	1.553.847	
	Peyzaj Maliyeti	5.341,35	150	801.202	
	Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)		%3-%5	901.717	
	Σ= 9.714.944 TL				
PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ					
Arsa Alanı(m²)	Emsal	Satılabilir Konut Alanı(m²)	Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL)	Toplam Gelir (TL)	
38.846,18	0,250	9.711,55	2.070,00	20.102.898,15	
ARSA DEĞERİ					
YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI					
	Yıllar	2012	2013	2014	2015
Giderler	İnş. Tamamlanma Oranı	0,00	0,50	0,50	0,00
	Kalan İnşaat Maliyeti	0	5.100.346	5.355.363	0
	Maliyet-Gelir Artış Oranı %5	1,00	1,05	1,10	1,16
Gelirler	Daire Satış Oranları	0,00	0,30	0,40	0,30
	Daire Satış Değerleri	0,00	6.332.412,92	8.865.378,08	6.981.485,24
	Proje Net Gelirler	0,00	1.232.067,30	3.510.015,18	6.981.485,24
	NBD=	7.679.382 TL			
	İskonto Oranı	0,13			
	Arsa Birim Değeri	198 TL			

MALİYETLER		2989 Parsel			
			Yüzölçümü (m²)	M² Birim Maliyeti TL	Σ Maliyet Bedeli TL
		Emsal İnşaat Alanı	8.628,03	615	5.306.239,19
		Yapı İnşaat Maliyeti	8.628,03	615	5.306.239
		Proje Maliyeti	8.628,03	30	258.841
		İnşaat Ruhsatı	8.628,03	20	172.561
		Altyapı Maliyeti	8.628,03	160	1.380.485
		Peyzaj Maliyeti	4.745,42	150	711.813
		Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)		%3-%5	821.820
		Σ= 8.651.758 TL			
PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ					
Arsa Alanı(m²)	Emsal	Satılabilir Konut Alanı(m²)	Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL)	Toplam Gelir (TL)	
71.900,26	0,120	8.628,03	2.150,00	18.550.267,08	
ARSA DEĞERİ					
YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI					
Yıllar	2012	2013	2014	2015	
İnş. Tamamlanma Oranı	0,00	0,50	0,50	0,00	
Kalan İnşaat Maliyeti	0	4.542.173	4.769.282	0	
Maliyet-Gelir Artış Oranı %5	1,00	1,05	1,10	1,16	
Daire Satış Oranları	0,00	0,30	0,40	0,30	
Daire Satış Değerleri	0,00	5.843.334,13	8.180.667,78	6.442.275,88	
Proje Net Gelirler	0,00	1.301.161,03	3.411.386,03	6.442.275,88	
NBD=	7.334.430 TL				
İskonto Oranı	0,13				
Arsa Birim Değeri	102 TL				

MALİYETLER		2991-3028 Parsel			
			Yüzölçümü (m²)	M² Birim Maliyeti TL	Σ Maliyet Bedeli TL
		Emsal İnşaat Alanı	4.304,00	615	2.646.960,00
		Yapı İnşaat Maliyeti	4.304,00	615	2.646.960
		Proje Maliyeti	4.304,00	30	129.120
		İnşaat Ruhsatı	4.304,00	20	86.080
		Altyapı Maliyeti	4.304,00	160	688.640
		Peyzaj Maliyeti	2.367,20	150	355.080
		Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)		%3-%5	406.082
		Σ=			4.311.962 TL
PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ					
Arsa Alanı(m²)	Emsal	Satılabilir Konut Alanı(m²)	Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL)	Toplam Gelir (TL)	
21.520,00	0,200	4.304,00	2.120,00	9.124.480,00	
ARSA DEĞERİ					
YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI					
Yıllar	2012	2013	2014	2015	
İnş. Tamamlanma Oranı	0,00	0,50	0,50	0,00	
Kalan İnşaat Maliyeti	0	2.263.780	2.376.969	0	
Maliyet-Gelir Artış Oranı %5	1,00	1,05	1,10	1,16	
Daire Satış Oranları	0,00	0,30	0,40	0,30	
Daire Satış Değerleri	0,00	2.874.211,20	4.023.895,68	3.168.817,85	
Proje Net Gelirler	0,00	610.430,94	1.646.926,41	3.168.817,85	
NBD=	3.562.955 TL				
İskonto Oranı	0,13				
Arsa Birim Değeri	166 TL				

***2991-2992-2993-2994-3028 parseller için aynı birim fiyat tespit edilmiştir.**

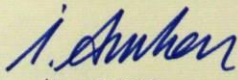
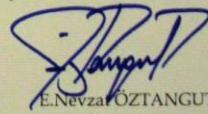
MALİYETLER	3017 Parsel			
		Yüzölçümü (m²)	M² Birim Maliyeti TL	Σ Maliyet Bedeli TL
	Emsal İnşaat Alanı	5.349,00	615	3.289.635
	Toplam	5.349,00	615	3.289.635
	Proje Maliyeti	5.349,00	30	160.470
	İnşaat Ruhsatı	5.349,00	20	106.980
	Altyapı Maliyeti	5.349,00	160	855.840
	Peyzaj Maliyeti	2.941,95	150	441.293
	Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)		%3-%5	541.586
	Σ=			5.395.804 TL
PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ				
Arsa Alanı(m²)	Emsal	Satılabilir Konut Alanı(m²)	Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL)	Toplam Gelir (TL)
26.745,00	0,200	5.349,00	2.350,00	12.570.150,00
ARSA DEĞERİ				
YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI				
Yıllar	2012	2013	2014	2015
İnş. Tamamlanma Oranı	0,00	0,50	0,50	0,00
Kalan İnşaat Maliyeti	0	2.832.797	2.974.437	0
Maliyet-Gelir Artış Oranı %5	1,00	1,05	1,10	1,16
Daire Satış Oranları	0,00	0,30	0,40	0,30
Daire Satış Değerleri	0,00	3.959.597,25	5.543.436,15	4.365.455,97
Proje Net Gelirler	0,00	1.126.800,28	2.568.999,33	4.365.455,97
NBD=	5.340.311 TL			
İskonto Oranı	0,13			
Arsa Birim Değeri	200 TL			

EK-LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 22.11.2006	No : 400425
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Özgün BEKAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.03.2009	No : 401040
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Mehmet Emin KIZILBOĞA	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

RAPORUN TARİHİ				:	27.12.2011		
RAPORUN NUMARASI				:	2011_300_05_02		
SIRA NO	PARSEL NO	ALAN(M ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ	
			(TL/M ²)	(TL)	(TL)	(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	
TOPLAM		255.815		39.946.848	47.137.281	21.198.710	

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

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

RAPORUN TARİHİ				:	14.12.2010	
RAPORUN NUMARASI				:	2010_300_06_02	
SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Toplam Satış Değeri KDV HARİÇ (TL)	Toplam Satış Değeri KDV DAHİL (TL)	Toplam Satış Değeri KDV HARİÇ (USD)
1	1164/1	38.846,18	195 TL	7.559.672	8.920.413	5.124.159
2	2989	71.900,26	100 TL	7.164.097	8.453.635	4.856.027
3	2991	21.520,00	165 TL	3.541.817	4.179.344	2.400.744
4	2992	22.020,00	165 TL	3.624.108	4.276.448	2.456.523
5	2993	24.524,00	165 TL	4.036.223	4.762.743	2.735.866
6	2994	23.702,00	165 TL	3.900.936	4.603.105	2.644.165
Mükerrer Kısım		4.576,00	165 TL	753.130	888.693	510.493
7	3017	26.745,00	194 TL	5.176.598	6.108.385	3.508.844
8	3028	21.982,00	165 TL	3.617.854	4.269.068	2.452.284
TOPLAM		255.815		39.374.436	46.461.834	26.689.104

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 39.374.436 TL (KDV Hariç) **(Otuzdokuzmilyon üçyüzyetmişdörtbin dörtyüzotuzaltı Türk Lirası)**dır..

*(07.12.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,475.-TL'dir).

RAPORUN TARİHİ				:	28.01.2010	
RAPORUN NUMARASI				:	2010_300_001_02	
SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1	1164 Ada 1 Parsel	38.846,18	185	7.186.543	8.480.121	4.888.805
2	2989	71.900,26	100	7.190.026	8.484.231	4.891.174
3	2991	21.520,00	165	3.550.800	4.189.944	2.415.510
4	2992	22.020,00	165	3.633.300	4.287.294	2.471.633
5	2993	24.524,00	165	4.046.460	4.774.823	2.752.694
6	2994	23.702,00	165	3.910.830	4.614.779	2.660.429
Mükerrer Kısım		4.576,00	165	755.040	890.947	513.633
7	3017	26.745,00	200	5.349.000	6.311.820	3.638.776
8	3028	21.982,00	165	3.627.030	4.279.895	2.467.367
TOPLAM		255.815		39.249.029	46.313.855	26.700.020

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 39.249.029 TL (KDV Hariç)

(Otuzdokuzmilyonikiyüzkırkdokuzbinyirmidokuz Türk Lirası)dır..

*(11.01.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,47.-TL'dir).