

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 (DEVREDİLEBİLMESİNE 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	17
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
4.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.3.1.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	22
4.3.2.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
4.4.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
4.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	22

4.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	22
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	25
4.18.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	26
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	26
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
6.	SONUÇ	27
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	27
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

- REVİZYON** : Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulunun 07/02/2011 tarih ve 144-1460 sayılı yazısında belirtilen düzeltme ve değişiklikleri içerecek şekilde **18/02/2011 tarihinde** revize edilmiştir.
- RAPORUN TARİHİ** : 14.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_06_01
- RAPORUN TÜRÜ ve AMACI** : İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No:401040
İşletmeci
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DEĞERLEME TARİHİ** : 29.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 12.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2010_300_06
- 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** : 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_001 no.lu raporda değerlendirme çalışması yapılmış olup, yukarıda bahsedilen toplam 16 adet parseldeki taşınmazların değeri KDV Hariç; 14.094.641 TL **(Ondörtmilyondoksandörtbinaltıyüzkırkbir Türk Lirası)** olarak belirlenmiştir. Liste ektedir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / 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 D-42 Şişli 34360 İstanbul
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14 -15-16-17 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme 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, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları' nın güneyinde, Riva Deresi kenarında bulunmaktadır.

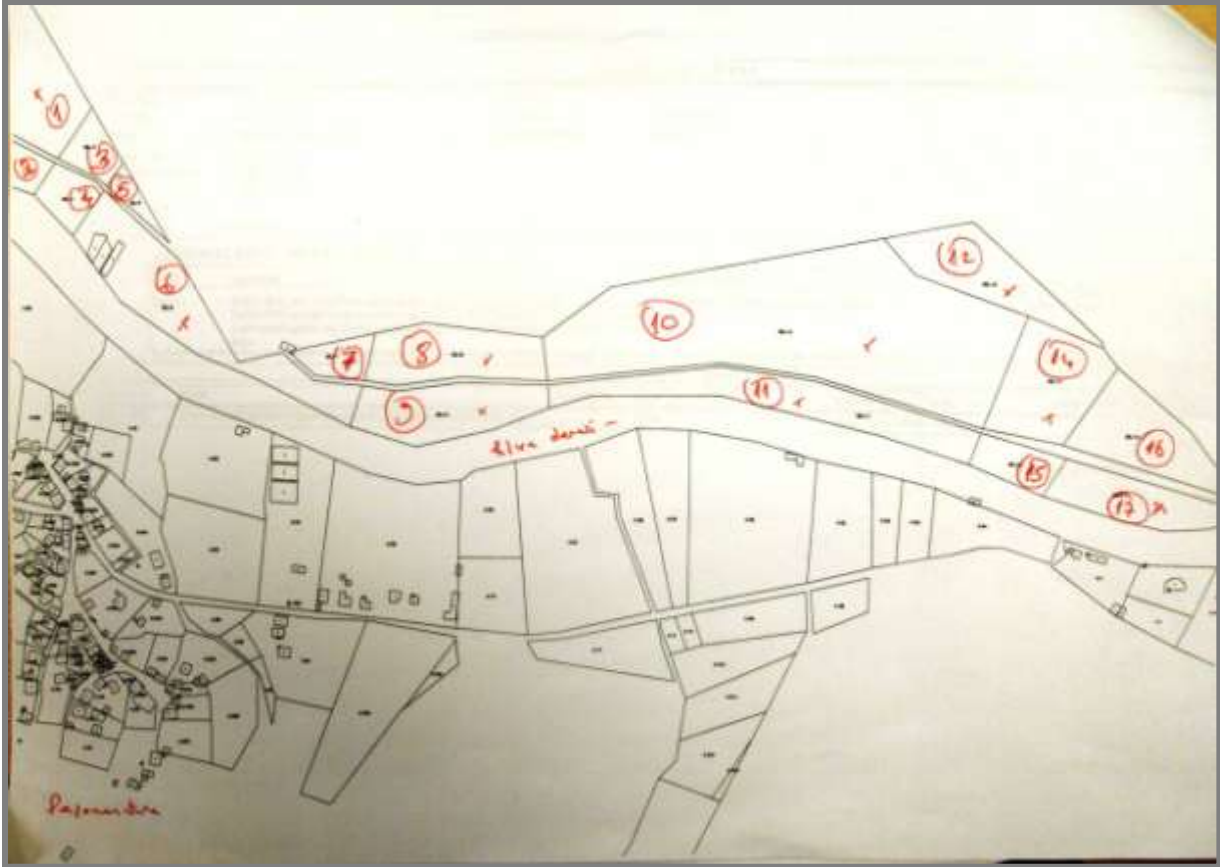
Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu' nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Cenefe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellerin devamında, Riva deresi kenarında kalmaktadır.

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

Coğrafi Koordinatları: Kuzey-41,186994° 29,251108°

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.





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

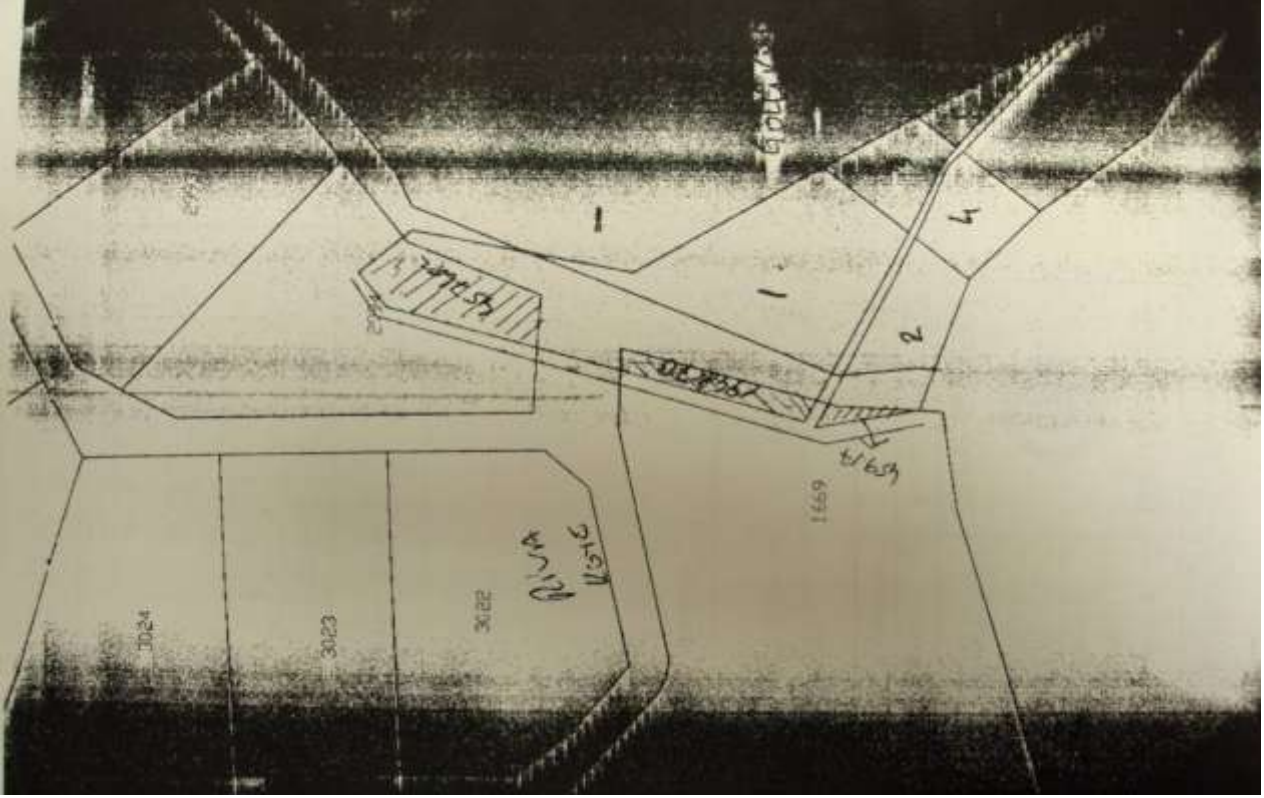
Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii'nde konumlu, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site yapılaşmasına müsaittir. Topografyası düz olup jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 PARSELLER							
İLİ	:	İSTANBUL					
İLÇESİ	:	BEYKOZ					
KÖYÜ	:	GÖLLÜ					
MEVKİİ	:	ESKİDAMLAR					
SINIRI	:	PLANINDA					
PAFTA NO	:	1					
ADA NO	:	-					
MALİK	:	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: TAM)					
SIRA NO	PAFTA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİĞİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO
1	1	1	29.660,00	TARLA	2428	1	1
2	1	2	5.832,00	TARLA	2428	1	2
3	1	3	3.443,63	TARLA	2428	1	3
4	1	4	3.604,00	TARLA	2428	1	4
5	1	5	1.600,00	TARLA	2428	1	5
6	1	6	20.025,00	TARLA	2428	1	6
7	1	7	3.162,00	TARLA	2428	1	7
8	1	8	11.736,00	TARLA	2428	1	8
9	1	9	12.000,00	TARLA	2428	1	9
10	1	10	65.400,00	TARLA	2428	1	10
11	1	11	16.500,00	TARLA	2428	1	11
12	1	12	10.800,00	TARLA	2428	1	12
13	1	14	12.632,00	TARLA	2428	1	14
14	1	15	4.171,00	TARLA	2428	1	15
15	1	16	13.258,00	TARLA	2428	1	16
16	1	17	10.000,00	TARLA	2428	1	17


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




Mükerrer Kısımlar		
	Göllü-2 parsel	Göllü-1 parsel
Riva-1669 parsel	459,00 m ²	1.948,00 m ²
Riva-2994 parsel	0,00	4.576,00 m ²

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



Lejant:  Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı

 Kırsal Yerleşim Alanı

1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı



TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1			
Zemin No	: 25101358	Yüzölçüm	: 29.660,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Çift / Sayfa No	: 1 / 1					
Kayıt Durum	: Akif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parsel göllü 1 parselde mükterredir, göllü 1 parsel Çayağzı (riva) 2994 parselde mükterredir, Çayağzı (riva) 1669 parsel göllü 1ve 2 nolu parselde mükterredir, göllü 1ve 2 nolu parsel Çayağzı (riva) 1669 parselde mükterredir.) Tarih: - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ		04.08.2008 - 6242		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118726356	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	29.660,00	Satış - 13.10.2010 - 5384	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2			
Zemin No	: 25101359	Yüzölçüm	: 5.832,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Çift / Sayfa No	: 1 / 2					
Kayıt Durum	: Akif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Beyan	Diğer (Konusu: riva 2994 parsel göllü 1 parselde mükterredir, göllü 1 parsel Çayağzı (riva) 2994 parselde mükterredir, Çayağzı (riva) 1669 parsel göllü 1ve 2 nolu parselde mükterredir, göllü 1ve 2 nolu parsel Çayağzı (riva) 1669 parselde mükterredir.) Tarih: - Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ		04.08.2008 - 6242		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118726357	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	5.832,00	Satış - 13.10.2010 - 5384	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/3			
Zemin No	: 25101360	Yüzölçüm	: 3.443,63 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Çift / Sayfa No	: 1 / 3					
Kayıt Durum	: Akif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592324	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	3.443,63	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/4			
Zemin No	: 25101361	Yüzölçüm	: 3.604,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Çift / Sayfa No	: 1 / 4					
Kayıt Durum	: Akif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592327	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	3.604,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -5			
Zemin No	: 25101362	Yüzölçüm	: 1.600,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 5					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592330	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.600,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -6			
Zemin No	: 25101363	Yüzölçüm	: 20.025,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 6					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592331	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	20.025,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -7			
Zemin No	: 25101364	Yüzölçüm	: 3.162,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 7					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592332	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	3.162,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -8			
Zemin No	: 25101365	Yüzölçüm	: 11.736,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SİTMAPINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 8					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592335	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	11.736,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -9			
Zemin No	: 25101366	Yüzölçüm	: 12.000,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SİTMAPINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 9					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592337	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		12.000,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

Raporlayan: 368-AJ GÖDEKÖĞLU
Kayıt No: 11-2011

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -10			
Zemin No	: 25101367	Yüzölçüm	: 65.400,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SİTMA PINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 10					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592339	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		65.400,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -11			
Zemin No	: 25101368	Yüzölçüm	: 16.500,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SİTMA PINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 11					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592341	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		16.500,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -12			
Zemin No	: 25101369	Yüzölçüm	: 10.800,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SİTMA PINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 12					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592343	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.800,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/14			
Zemin No	: 25101370	Yüzölçüm	: 12.632,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 14					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592347	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	12.632,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	...

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/15			
Zemin No	: 25101371	Yüzölçüm	: 4.171,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SITMAPINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 15					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592349	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.171,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	...

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/16			
Zemin No	: 25101372	Yüzölçüm	: 13.258,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 16					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592350	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	13.258,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	...

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/17			
Zemin No	: 25101373	Yüzölçüm	: 10.000,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevkii	: SITMA PINARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 17					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592352	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	10.000,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	...

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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü' nden alınan 26.11.2010 tarihli yazılı bilgisine göre, tamamı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.10.2010 tarih 5361 yevmiye ve 13.10.2010 tarih 5384 yevmiye ile , Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'ne* satışından tescil edilmiştir.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, kısmen, "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" ve kısmen de "Kırsal Yerleşim Alanı"nda kalmaktadır. Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazlar ile ilgili 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları bulunmamaktadır. 1/5000'lik planlar halen İBBde hazırlanmakta olduğundan daha detaylı bilgi alınmamaktadır.

***Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.,**

Gayrimenkul geliştirme amaçlı 14 Kasım 2008 tarihinde kurulan şirket % 99,9 Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. iştirakidir.

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

PAFTA	PARSEL	REHİNLER BÖLÜMÜ	ŞERHLER BÖLÜMÜ	BEYANLAR BÖLÜMÜ
1	1	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerd; göllü 1 parsel, riva 2994 parselle mükerrerd, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerd. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerd.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	2	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerd; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerd, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerd. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerd.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	3	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	4	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	5	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	6	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	7	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	8	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	9	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	10	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	11	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	12	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	14	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	15	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	16	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	17	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok

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

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

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

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

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

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

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

Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında 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 portföyüne alınmasında herhangi bir engel yoktur.

3.6.YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

3.7.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT 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 itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 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 itibarıyla 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)

GÖLLÜ KÖYÜ

İsminin, Riva deresinin bir zamanlar bu bölgede göl şeklinde genişlemesinden aldığı rivayet edilen ve halkınin esasında İstanbul'un fethinde de önemli roller üstlenmiş olan Bozhanlı Türkmen aşiretinin torunları tarafından oluşturulmuştur.

Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Göllü Köyü'ne, 1/100000 ölçekli, İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında, "kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı" fonksiyonu verilmiştir.

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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor. Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77,9	200801	77,9	200901	61,6	201001	68,6
200702	77,3	200802	78,0	200902	60,9	201002	67,8
200703	80,3	200803	76,9	200903	58,7	201003	67,3
200704	80,5	200804	78,6	200904	59,7	201004	72,7
200705	80,8	200805	79,2	200905	64,0	201005	73,3
200706	81,7	200806	80,3	200906	67,5	201006	73,3
200707	82,0	200807	79,8	200907	67,9	201007	74,4
200708	79,6	200808	80,0	200908	68,9	201008	73,0
200709	80,8	200809	77,3	200909	68,0	201009	73,5
200710	81,6	200810	75,8	200910	68,2	201010	75,3
200711	80,8	200811	71,8	200911	69,8	201011	75,9
200712	79,2	200812	64,9	200912	67,7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü gösterge olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112' ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralalarında durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralalarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, GYODER

4.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Alt ve üst yapının olmaması.
- 1 ve 2 no.lu parsellerin riva 1669 parsel ve riva 2994 parsel ile mükerrer olması

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede olması,
- İstanbul'a yakın, doğal güzelliklere sahip olması,
- Gelişmekte olan prestijli bölgede yer alması,
- Riva Deresi'ne sıfır olması
- Sert esen kuzey rüzgârına kapalı olması

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.7.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tarla niteliğinde olup değerlendirme "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak yapılmıştır.

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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

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

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Raporda nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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 arsa fiyatları, birim m² satış değeri tespit edilerek değer takdir edilmiştir. İmarlı olan arsaların birim satış fiyatları ile sonuç karşılaştırılmıştır.

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

- **Key Gayrimenkul-0533 410 80 85**
Taşınmazın bulunduğu bölgede %20 imarlı 40.500 m² alana sahip arsa 7.400.000 USD'den satılıktır. **(183 USD/m²)**
Göllü Köyü'nde imarsız olan parsellerde satılabilir fiyatın **80 TL/m²** civarında olduğu belirtilmiştir.
- **Century 21-0532 234 80 53**
1/1000 ölçekli planları onaylanmış parsellerde istenen satış fiyatı;
Taşınmaza yakın mesafede %25 imarlı 652 m² arsa 156.250 USD'den satılıktır. **(240 USD/m²)**
Taşınmaza yakın mesafede %25 imarlı 637 m² arsa 159.250 USD'den satılıktır. **(250 USD/m²)**
Taşınmaza yakın mesafede %25 imarlı 986 m² arsa 295.800 USD'den satılıktır. **(301 USD/m²)**

1/5000 ölçekli plan doğrultusunda %25 imarlı arsalarda istenen satış fiyatı 150-200 USD/m² civarındadır.

Taşınmazın bulunduğu arazi civarında, 10.000 m² büyüklüğündeki imarsız tarlalar için istenen satış fiyatının 100-120 TL/m² civarında olduğunu, gerçekleştirilecek satış fiyatının **80 TL/m²** civarında olduğunu belirtmiştir.

- **Kalyon Emlak, Selim Bey - Tel:0216 319 11 92 / 0532 748 94 90**
Taşınmazla aynı bölgede, bulunan imarlı arsalar için 100-150 USD/m² istendiği, ancak satılabilir rakamın 100 USD/m² civarında olduğu belirtilmiştir.
Taşınmazın bulunduğu bölgede imarsız tarlaların birim fiyatının 60-90 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.
- **Artex Riva Gayrimenkul Danışmanlığı - Tel:0216 319 16 41-42**
Taşınmazla aynı bölgede, Beylik Mandıra Çiftliği'nde, imarlı, emsal %20, piyasa koşullarında birim fiyat aralığının 100-150 USD/m² olduğunu bildirmiştir.
Taşınmazın bulunduğu bölgede imarsız 2-B tarlaların birim fiyatının 45 TL/m² civarında, diğer müstakil parsellerin birim fiyatının 80 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.

Değerlendirme: Taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmış parsellerde istenen satış fiyatı ortalama 240 USD/m²,
1/5000 ölçekli %25 emsal alanlı tarlalar için istenen fiyat ortalama 150 USD/m²,
İmarsız tarlalar için istenen satış fiyatı 80 TL/m² civarındadır.
Değer tespiti yapılan parsellerin alanlarının büyük olması, 1/1000 ölçekli planın çıkarılmamış olması, yapılaşma şartları, bulunduğu konum dikkate alınarak imarlı tarlalar için, 150-250 TL/m² aralığında, imarsız parseller için 70 TL/m² değer takdir edilmiştir.

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 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parsel mükerrerdir. Göllü 1 no.lu parsel ayrıca Riva-2994 parsel ile de 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. 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, plan onaylanması durumunda belirlenebilmektedir.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Parsellerin hepsi birbirinden bağımsız olarak Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer tespit edilmiştir.

Mevcutta taşınmaz, imarsız boş tarla vasfında olduğundan her hangi gelir üreten bir vasfi olmadığından, sadece "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Taşınmaz, imarlı arsa olması veya gelir getiren bir özelliği olması durumunda geliştirme yapılarak ikinci bir yöntem ile de değerlendirme yapılması mümkün olurdu. Ancak mevcut özellikleri itibariyle ikinci bir yöntem ile değerlendirme imkanı bulunmamaktadır.

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 tarla niteliğindedir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında 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

Nihai değer, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır.

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	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	1.006.923
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	233.843
Mükerrer	1669 parsel ile	459	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	149.873
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	156.853
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	69.635
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	871.527
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	137.616
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	510.773
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	522.263
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.846.334
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	718.112
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	470.037
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	549.769
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	181.530
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	577.014
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	435.219
		223.823,63		14.094.641	16.631.676	9.437.322

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 14.094.641 TL (KDV Haric)

(**Ondörtmilyondoksandörtbinaltıyüzkırkbir Türk Lirası**)dır..

*(29.11.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,493.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA

SPK LİSANS NO:401040

İşletmeci

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR

SPK LİSANS NO:400425

Genel Müdür

Şehir Plancısı



EKLER





SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor tarihi : 27/01/2010
Rapor No:2010_300_001_01

SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (USD)
1	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	1.023.020
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	237.582
Mükerrer	1669 parsel ile	459,00	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	152.269
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	159.361
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	70.748
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	885.459
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	139.816
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	518.939
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	530.612
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.891.837
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	729.592
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	477.551
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	558.558
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	184.432
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	586.238
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	442.177
		223.823,63		14.094.641	16.631.676	9.588.191

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 14.094.641 TL (KDV Hariç)
(**Ondörtmilyondoksandörtbinaltıyüzkırkbir Türk Lirası**)dır..

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