

## 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 .....   | 18 |
| 3.4.   | TAPU İNCELEMELERİ .....  | 19 |
| 3.4.1. | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 19 |
| 3.4.2. | VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....  | 20 |
| 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 ..... | 20 |
| 3.6.   | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....   | 20 |
| 3.7.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....  | 20 |
| 4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....   | 21 |
| 4.1.   | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 21 |
| 4.2.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....  | 23 |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....  | 25 |
| 4.3.1. | TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 25 |
| 4.3.2. | TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....   | 25 |
| 4.4.   | GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 25 |

|  |    |
|--|----|
| 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....  | 25 |
| 4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....  | 25 |
| 4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ26   |    |
| 4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....  | 27 |
| 4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....  | 28 |
| 4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....  | 28 |
| 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....  | 28 |
| 4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....   | 29 |
| 4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 30 |
| 4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....  | 30 |
| 4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....   | 30 |
| 4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 30 |
| 4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....  | 30 |
| 4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....  | 30 |
| 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 31 |
| 5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....   | 31 |
| 5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 31 |
| 5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....   | 31 |
| 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNDE BULUNMASINDASERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 31 |
| 6. SONUÇ.....  | 32 |
| 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....   | 32 |
| 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....   | 32 |

## 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\_02
- 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
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**  
SPK Lisans No: 400425  
Şehir Plancısı  
Genel Müdür
- DEĞERLEME TARİHİ** : 07.12.2010
- 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** : 28.01.2010 tarihli 2010\_300\_001\_002 no.lu raporda değerlendirme çalışması yapılmış olup, yukarıda bahsedilen toplam 8 adet parseldeki taşınmazların değeri KDV Hariç; 39.249.029 TL (KDV Hariç) (**Otuzdokuzmilyonikiyüzkırkdokuzbinyirmidokuz 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 No:46 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 Daire:42 Şişli 34360 İstanbul
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde 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, 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 sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellere ulaşılmaktadır. Parsellerin tamamında, Riva Deresi ve 3017 parselde de ayrıca kısmen deniz manzarası bulunmaktadır. Riva deresinin, ulaşım konusunda tarihsel bir işlevi söz konusu olmuştur. Üç yüzyıl kadar öncesinde karayolunun olmaması sebebiyle Riva deresinden takalarla Karadeniz'e çıkılmakta ve İstanbul'a odun, kömür, sebze ve meyve götürülmekteydi.

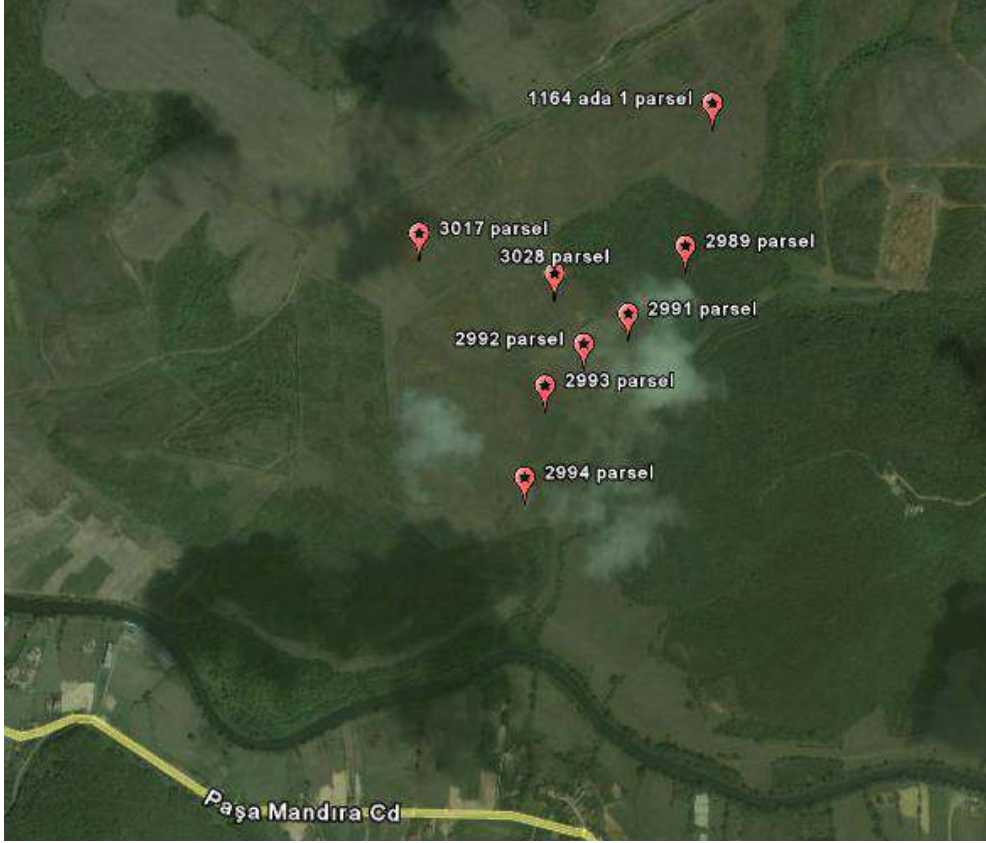
Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Orman, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

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





| TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI |       |                             |         |
|--|-------|-----------------------------|---------|
| Beykoz                                     | 7 km  | Fatih Sultan Mehmet Köprüsü | 18,6 km |
| Ümraniye                                   | 15 km | Boğaziçi Köprüsü            | 24 km   |
| Üsküdar                                    | 28km  | Sabiha Gökçen Havalimanı    | 33,5 km |



### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

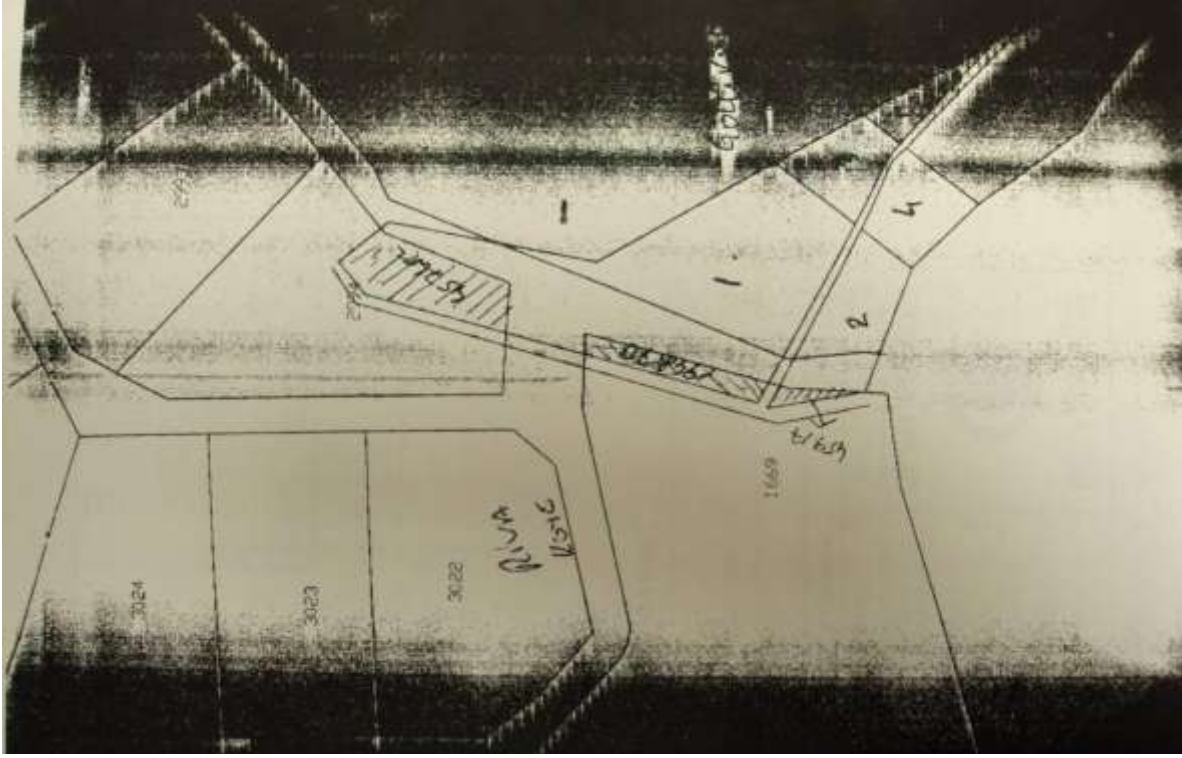
| 1164/1, -(2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028) PARSELLER |           |                             |                                     |         |         |           |   |
|---|-----------|-----------------------------|-------------------------------------|---------|---------|-----------|---|
| İLİ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



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







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

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

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B'd | Açıklama   | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye  |
|-------|--|----------------|------------------|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421                        |                |                  |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK 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. |
|-----------|---|--------------|-----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| 118592361 | GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |              | TAM             | 22.020,00 | Satış - 12.10.2010 - 5361    |                              |

118592361

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye  |
|-------|---|----------------|------------------|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421                         |                |                  |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMESİNDE 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. |
| 118592358          | GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |              | TAM             | 21.520,00 | Satış - 12.10.2010 - 5361    | - -                          |

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B/İ | Açıklama   | Malik / Lehdar        | Tarih - Yevmiye   |
|-------|--|-----------------------|-------------------|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421  |                       |                   |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388   |                       | 26.03.1974 - 388  |
| Beyan | BU ÖZEL ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 3373 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 52. MAD. HÜKMÜ GEREĞİNCE PARÇALANIP SATILAMAZ MİRASCILAR ARASINDA İFRAZEN TAKSİM EDİLEMEZ VE ÜZERİNDE AYNI MADDE HÜKMÜ DİŞİNDE İNŞAAT YAPILAMAZ. 28/06/1994 TARİH YEV: 1406 | ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | 28.06.1994 - 1406 |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sistem No | Malik   | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|---|--------------|-----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| 118592357 | GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |              | TAM             | 71.900,26 | Satış - 12.10.2010 - 5361    |                              |



| TAŞINMAZ BİLGİLERİ |                            |                  |                |
|--------------------|----------------------------|------------------|----------------|
| Zemin Tipi         | : Ana Taşınmaz             | Ada/Parsel       | : 1164/1       |
| Zemin No           | : 25097758                 | Yüzölçüm         | : 38.846,18 m2 |
| İl / İlçe          | : İSTANBUL/BEYKOZ          | Ana Taş. Nitelik | : ARSA         |
| Kurum Adı          | : Beykoz TSM               |                  |                |
| Mahalle / Köy Adı  | : ÇAYAĞZI(RİVA) Köyü       |                  |                |
| Mevki              | : BEYLİK MANDIRRA ÇİFTLİĞİ |                  |                |
| Cilt / Sayfa No    | : 35 / 3429                |                  |                |
| Kayıt Durum        | : Aktif                    |                  |                |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/B/İ | Açıklama   | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye   |
|-------|--|----------------|-------------------|
| Beyan | 17/08/1978 TARİH 1700 YEV. NOLU MÜŞTEREK MİHAL 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    | --                           |

Raporlayan; 14368 Ali HODEKOĞLU  
Kaydına Engellenir.  
26.11.2010



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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/Bİ  | Açıklama   | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye  |
|-------|--|----------------|------------------|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR N: 1421                           |                | -                |
| Beyan | 1671 1822 1887 1967 1977 VE 2039 PARSELLER BU TALEPNAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR 26/03/1974 YEV:388 |                | 26.03.1974 - 388 |

Rapor Tarihi / Saati : 26.11.2010 15:06

| 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    | - -                          |

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye  |
|-------|--|----------------|------------------|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421                        |                |                  |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK 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     |                              |

## TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

## TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| Ş/Bİ  | Açıklama   | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye  |
|-------|--|----------------|------------------|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR, TAMİM: 1421                        |                | -                |
| Beyan | 1671.1822.1887.1967.1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR, 26/03/1974 Y: 388 |                | 26.03.1974 - 388 |

Rapor Tarihi / Saati : 26.11.2010 15:04

3

|       |   |                           |                   |
|-------|---|---------------------------|-------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: riva 2994 parselli göllü 1 parselle mükerrerdır; göllü 1 parsel Çayağzi (riva) 2994 parselle mükerrerdır.Çayağzi (riva) 1669 parsel göllü 1ve 2 nolu parselle mükerrerdır göllü 1ve 2 nolu parsel Çayağzi (riva) 1669 parselle mükerrerdır. ) Tarih: - Sayı: - | BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | 04.08.2008 - 6242 |
|-------|---|---------------------------|-------------------|

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik   | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|---|--------------|-----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| 118726358 | GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |              | TAM             | 28.278,00 | Satış - 13.10.2010 - 3384    | - -                          |

Raporlayan: 14368-ARLOĞDEKOĞLU

Kayıtlı Uygundur.

26.11.2010



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

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/Ed  | Açıklama  | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye  |
|-------|---|----------------|------------------|
| Beyan | MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM: 1421                       |                | -                |
| Beyan | 1671,1822,1887,1967,1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİHALİDİR. 26/03/1974 Y: 388 |                | 26.03.1974 - 388 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |   |              |                 |           |                              |                              |
|--------------------|---|--------------|-----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik   | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 118592364          | GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |              | TAM             | 24.524,00 | Satış - 12.10.2010 - 5361    | -                            |

**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<br>(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)        | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 26.11.2010 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, 3017 ve 3028 no.lu parsellerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım hareketi görülmemiştir.</li> <li>Diğer parseller, Yapı Kredi Koray GYO adına kayıtlı iken 12.10.2010-13.10.2010 tarihlerinde, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi adına satışından tescil edilmiştir.</li> </ul>  |
| BELEDİYE BİLGİLERİ<br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler) | : | <p>*1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Kapsamında, "Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alan" içerisinde kalmaktadır.</p> <p>*Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmaz 22/10/1998 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında, aşağıda tabloda gösterildiği şekildedir.</p> <p>*Taşınmazın bulunduğu parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli planlar hazırlanmış, Beykoz Belediyesi'nden Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Büyükşehir Belediyesi'nde onay için beklemektedir.</p> <p>*Bölgede, kısmen 1/1000 ölçekli planlar onaylanmıştır.</p> |

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

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

| ADA/<br>PARSEL | REHİNLER<br>BÖLÜMÜ | ŞERHLER<br>BÖLÜMÜ | BEYANLAR BÖLÜMÜ  |
|----------------|--------------------|-------------------|--|
| 1164/1         | ipotek yok         | Şerh yok          | Müşterek methal şerhi vardır. 17.08.1978 tarih 1700 yev.   |
| 0/<br>2989     | ipotek yok         | Şerh yok          | *Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421<br>**1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388<br>***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/<br>2991     | ipotek yok         | Şerh yok          | *Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421<br>**1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388  |
| 0/<br>2992     | ipotek yok         | Şerh yok          | *Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421<br>**1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388   |
| 0/<br>2993     | ipotek yok         | Şerh yok          | *Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421<br>**1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388   |
| 0/<br>2994     | ipotek yok         | Şerh yok          | *Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421<br>**1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388<br>***Diğer(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerdir; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü) |
| 0/<br>3017     | ipotek yok         | Şerh yok          | *Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421<br>**1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388   |
| 0/<br>3028     | ipotek yok         | Şerh yok          | *Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421<br>**1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388   |

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

Göllü Köyü 1 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerdir (parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi

yönetmeliğinin 8. Maddesine göre "sınırlandırma hatası" olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği'ne göre düzeltilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

#### İSTANBUL İLİ

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

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı 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 km<sup>2</sup>' dir.

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

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

**Nüfus:** 210.832 (2000)

## RİVA (ÇAYAĞZI) KÖYÜ

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

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

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

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

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

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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası 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 kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m<sup>2</sup>'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 kiralarda durağanlık sürüyor.
18. Yabancılar 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, TUSİAD, GYODER

### 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 hazırlanmamış 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 rüzgarına kapalı olması
- 1/5000 ölçekli planların olması
- Bölgede 1/1000 ölçekli planların hazırlanmasının yolunun açılmış olması

### 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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



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

Kullanılan varsayımların tamamı, rapor sonunda tablolarda gösterilmektedir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ndeki emsal satılık arsalarda 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; 0,20

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

İnşaat başlangıç tarihi:2012

*2011 Yılı-Yapı Birim Satış Fiyatı;*

(2991-2992-2993-2994-3028 parseller için): 2.060 TL/m<sup>2</sup>

1164 ada 1 parsel için: 2.000 TL/m<sup>2</sup>

2989 parsel için: 2.070 TL/m<sup>2</sup>

3017 parsel için:2.250 TL/m<sup>2</sup>

Birim Satış Fiyatı Artış Oranı:%5

İskonto Oranı:%13

Yapı Maliyeti: 2010 yılı için 577 TL/m<sup>2</sup>

Proje Maliyeti:25 TL/m<sup>2</sup>

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

Altyapı Maliyeti:150 TL/m<sup>2</sup>

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

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

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

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

**EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilen 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 örnekler için 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 şerhliyelendirme uygulanmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile belirlenen değerler nihai değerler olarak kullanılmıştır. 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim fiyat 100 TL olarak belirlenmiş, diğer parsellerde İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile bulunan birim değerler **165 TL ile 195 TL** aralığında değişmektedir.

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

|   | 2991 Parsel                 |                                  |                     |
|---|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|
|   | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> Birim Maliyeti TL | Σ Maliyet Bedeli TL |
| Emsal İnşaat Alanı                              | 4.304,00                    | 577                              | 2.483.408,00        |
| <b>Yapı İnşaat Maliyeti</b>                     | <b>4.304,00</b>             | <b>577</b>                       | <b>2.483.408</b>    |
| <b>Proje Maliyeti</b>                           | 4.304,00                    | 30                               | 129.120             |
| <b>İnşaat Ruhsatı</b>                           | 4.304,00                    | 20                               | 86.080              |
| <b>Altyapı Maliyeti</b>                         | 4.304,00                    | 150                              | 645.600             |
| <b>Peyzaj Maliyeti</b>                          | 2.367,20                    | 150                              | 355.080             |
| <b>Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)</b> |                             | %3-%5                            | 390.158             |
|   |                             | <b>Σ =</b>                       | <b>4.089.446 TL</b> |

**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.)

#### 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 m<sup>2</sup> satış değeri tespit edilerek değer tespiti yapılmıştır.

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 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 7.400.000 USD'den satılıktır. **(183 USD/m<sup>2</sup>)**  
Göllü Köyü'nde imarsız olan parsellerde satılabilir fiyatın **80 TL/m<sup>2</sup>** civarında olduğu belirtilmiştir.
- **Century 21-0532 234 80 53**  
*1/1000 ölçekli planları onaylanmış parsellerde istenen satış fiyatı;*  
Taşınmaza yakın mesafede %25 imarlı 652 m<sup>2</sup> arsa 156.250 USD'den satılıktır. **(240 USD/m<sup>2</sup>)**  
Taşınmaza yakın mesafede %25 imarlı 637 m<sup>2</sup> arsa 159.250 USD'den satılıktır. **(250 USD/m<sup>2</sup>)**  
Taşınmaza yakın mesafede %25 imarlı 986 m<sup>2</sup> arsa 295.800 USD'den satılıktır. **(301 USD/m<sup>2</sup>)**

**1/5000 ölçekli plan doğrultusunda %25 imarlı arsalarda istenen satış fiyatı 150-200 USD/m<sup>2</sup> civarındadır.**

Taşınmazın bulunduğu arazi civarında, 10.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki imarsız tarlalar için istenen satış fiyatının 100-120 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğunu, gerçekleştirilecek satış fiyatının **80 TL/m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup> istendiği, ancak satılabilir rakamın 100 USD/m<sup>2</sup> civarında olduğu belirtilmiştir.  
Taşınmazın bulunduğu bölgede imarsız tarlaların birim fiyatının 60-90 TL/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> olduğunu bildirmiştir.  
Taşınmazın bulunduğu bölgede imarsız 2-B tarlaların birim fiyatının 45 TL/m<sup>2</sup> civarında, diğer müstakil parsellerin birim fiyatının 80 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği belirtilmiştir.

**Değerlendirme:** Taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmış parsellerde istenen satış fiyatı ortalama 240 USD/m<sup>2</sup>,

1/5000 ölçekli %25 emsal alanlı tarlalar için istenen fiyat ortalama 150 USD/m<sup>2</sup>,

İmarsız tarlalar için istenen satış fiyatı 80 TL/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>** aralığında, imarsız parseller için 70 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

#### Konut Proje Fiyatları:

- **Kalyon Emlak-0216 319 11 92** Taşınmaza yakın Riva Konakları'nda 360 m<sup>2</sup> villa 625.000 USD'den satılıktır. **(2.604 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Riva Emlak-0532 777 56 78** Riva Konakları'nda 300 m<sup>2</sup> villa 400.000 USD'den satılıktır. **(2.000 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Riva Emlak-0532 777 56 78** Riva Konakları'nda 300 m<sup>2</sup> villa 450.000 USD'den satılıktır. **(2.250 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Ant Yapı-0216 630 68 68** Riva Konakları yanında, 2012 yılı Haziran ayında teslim edilecek 99 villalık Antriva Villaları'nda fiyatlar 1.500 USD'den başlamaktadır.

#### 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 arsa 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 olduğu gibi konular dikkate alınmıştır. Gelir yöntemi ile elde edilen değer ve emsal karşılaştırma ile elde edilen değerler birbirine yakındır. Bölgenin beklentileri gözetilmekle beraber, bugün için, ortalama bir değer verilmiştir. Nihai değer kısmında belirtilmektedir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre 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/m<sup>2</sup>** aralığında değer takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile belirlenen değerler nihai değerler olarak kullanılmıştır. 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim fiyat 100 TL olarak belirlenmiş, diğer parsellerde İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile bulunan birim değerler **165 TL ile 195 TL** aralığında değişmektedir.

### 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. Uygulama yapılabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan doğrultusunda ilgili kurumların onayının alınması gerekmektedir.

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

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 | ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> ) | Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | 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                           |
| <b>TOPLAM</b>  |           | <b>255.815</b>                   |   | <b>39.374.436</b>                  | <b>46.461.834</b>                  | <b>26.689.104</b>                   |

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

\*(07.12.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,475.-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



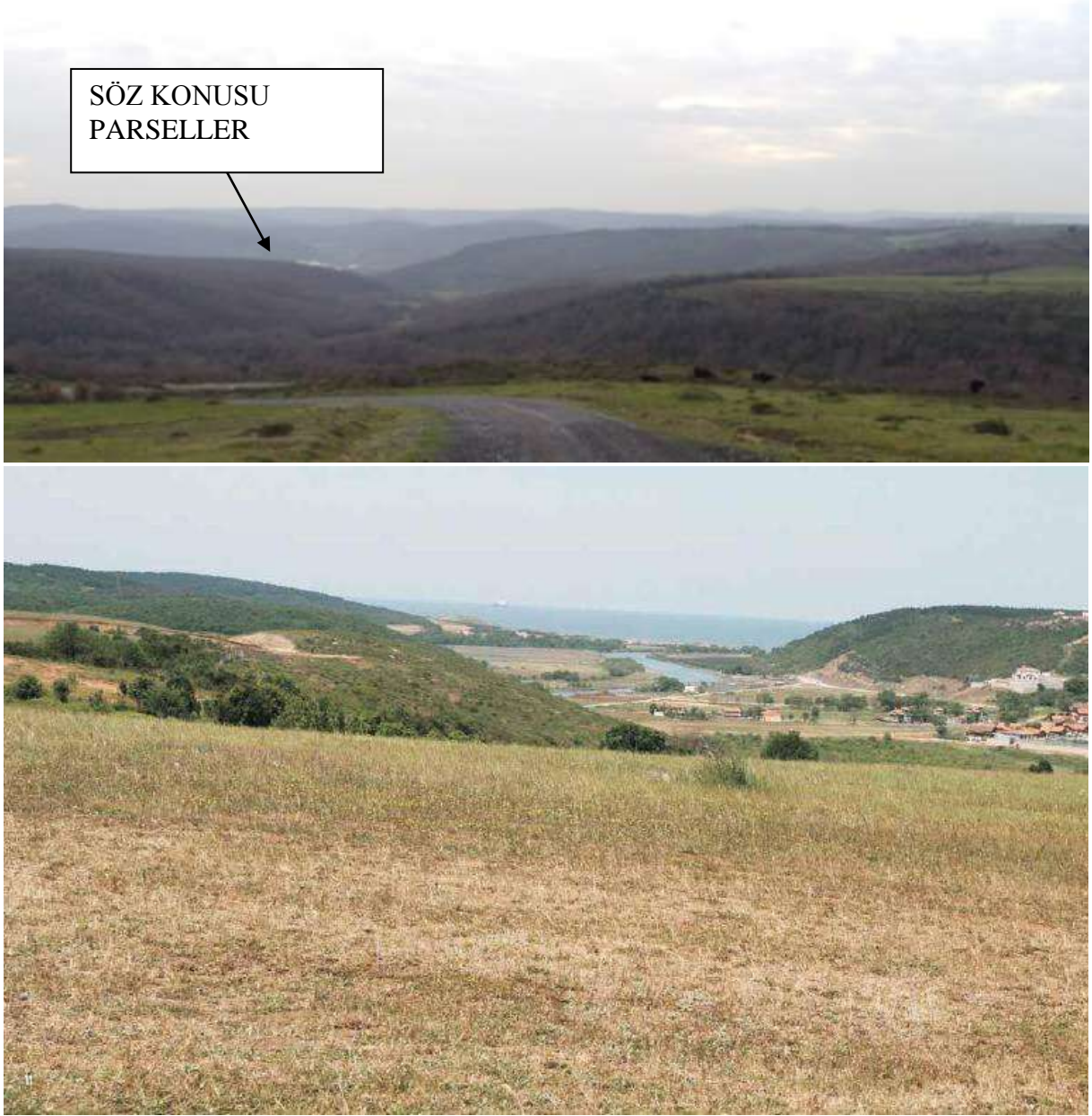
#### **EKLER**

Resimler

Nakit Akışları

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

Daha Önce yapılmış değerlendirme bilgileri



## NAKİT AKIŞLARI

|  |   | 1164 Ada 1 Parsel           |  |                                     |                        |
|--|---|-----------------------------|--|-------------------------------------|------------------------|
|  |   | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> Birim Maliyeti TL         | Σ Maliyet Bedeli TL                 |                        |
| MALİYETLER                               | Emsal İnşaat Alanı                              | 9.711,55                    | 577                                      | 5.603.561,47                        |                        |
|  | <b>Toplam</b>                                   | <b>9.711,55</b>             | <b>577</b>                               | <b>5.603.561</b>                    |                        |
|  | <b>Proje Maliyeti</b>                           | 9.711,55                    | 30                                       | 291.346                             |                        |
|  | <b>İnşaat Ruhsatı</b>                           | 9.711,55                    | 20                                       | 194.231                             |                        |
|  | <b>Altyapı Maliyeti</b>                         | 9.711,55                    | 150                                      | 1.456.732                           |                        |
|  | <b>Peyzaj Maliyeti</b>                          | 5.341,35                    | 150                                      | 801.202                             |                        |
|  | <b>Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)</b> |                             | %3-%5                                    | 862.871                             |                        |
|  |   |                             |  |                                     | <b>Σ= 9.209.944 TL</b> |
| <b>PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ</b> |   |                             |  |                                     |                        |
|  | Arsa Alanı(m <sup>2</sup> )                     | Emsal                       | Satılabilir Konut Alanı(m <sup>2</sup> ) | Satılabilir Konut Alanı Birim Satış | Toplam Gelir (TL)      |
|  | 38.846,18                                       | 0,250                       | 9.711,55                                 | 2.000,00                            | 19.423.090,00          |
| <b>ARSA DEĞERİ</b>                       |   |                             |  |                                     |                        |
| <b>YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI</b>       |   |                             |  |                                     |                        |
|  | <b>Yıllar</b>                                   | 2011                        | 2012                                     | 2013                                | 2014                   |
| Giderler                                 | <b>İnş. Tamamlanma Oranı</b>                    | 0,00                        | 0,50                                     | 0,50                                | 0,00                   |
|  | <b>Kalan İnşaat Maliyeti</b>                    | 0                           | 4.835.220                                | 5.076.981                           | 0                      |
|  | <b>Maliyet-Gelir Artış Oranı %5</b>             | 1,00                        | 1,05                                     | 1,10                                | 1,16                   |
| Gelirler                                 | <b>Daire Satış Oranları</b>                     | 0,00                        | 0,30                                     | 0,40                                | 0,30                   |
|  | <b>Daire Satış Değerleri</b>                    | 0,00                        | 6.118.273,35                             | 8.565.582,69                        | 6.745.396,37           |
|  | <b>Proje Net Gelirler</b>                       | 0,00                        | 1.283.052,91                             | 3.488.601,22                        | 6.745.396,37           |
|  | <b>NBD=</b>                                     | 7.559.672 TL                |  |                                     |                        |
|  | İskonto Oranı                                   | 0,13                        |  |                                     |                        |
|  | Arsa Birim Değeri                               | 195 TL                      |  |                                     |                        |

| 2989 Parsel                         |  |  |   |                     |
|-------------------------------------|--|--|---|---------------------|
| MALİYETLER                          |  | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )              | M <sup>2</sup> Birim Maliyeti TL                | Σ Maliyet Bedeli TL |
|                                     | Emsal İnşaat Alanı                       | 8.628,03                                 | 577   | 4.978.374,00        |
|                                     | <b>Yapı İnşaat Maliyeti</b>              | <b>8.628,03</b>                          | <b>577</b>                                      | <b>4.978.374</b>    |
|                                     | Proje Maliyeti                           | 8.628,03                                 | 30  | 258.841             |
|                                     | İnşaat Ruhsatı                           | 8.628,03                                 | 20  | 172.561             |
|                                     | Altyapı Maliyeti                         | 8.628,03                                 | 150   | 1.294.205           |
|                                     | Peyzaj Maliyeti                          | 4.745,42                                 | 150   | 711.813             |
|                                     | Genel Giderler (genel-yönetim giderleri) |  | %3-%5   | 784.719             |
|                                     | <b>Σ = 8.200.512 TL</b>                  |  |   |                     |
| PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ   |  |  |   |                     |
| Arsa Alanı(m <sup>2</sup> )         | Emsal                                    | Satılabilir Konut Alanı(m <sup>2</sup> ) | Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL) | Toplam Gelir (TL)   |
| 71.900,26                           | 0,120                                    | 8.628,03                                 | 2.070,00  | 17.860.024,58       |
| ARSA DEĞERİ                         |  |  |   |                     |
| YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI         |  |  |   |                     |
| Yıllar                              | 2011                                     | 0,5                                      | 0,5   | 2014                |
| <b>İnş. Tamamlanma Oranı</b>        | 0,00                                     | 0,50                                     | 0,50  | 0,00                |
| <b>Kalan İnşaat Maliyeti</b>        | 0  | 4.305.269                                | 4.520.532                                       | 0                   |
| <b>Maliyet-Gelir Artış Oranı %5</b> | 1,00                                     | 1,05                                     | 1,10  | 1,16                |
| <b>Daire Satış Oranları</b>         | 0,00                                     | 0,30                                     | 0,40  | 0,30                |
| <b>Daire Satış Değerleri</b>        | 0,00                                     | 5.625.907,74                             | 7.876.270,84                                    | 6.202.563,29        |
| <b>Proje Net Gelirler</b>           | 0,00                                     | 1.320.638,81                             | 3.355.738,46                                    | 6.202.563,29        |
| <b>NBD=</b>                         | 7.164.097 TL                             |  |   |                     |
| İskonto Oranı                       | 0,13                                     |  |   |                     |
| Arsa Birim Değeri                   | 100 TL                                   |  |   |                     |



| 2991 Parsel                       |  |  |   |                        |
|-----------------------------------|--|--|---|------------------------|
| MALİYETLER                        |  | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )              | M <sup>2</sup> Birim Maliyeti TL                | Σ Maliyet Bedeli TL    |
|                                   | Emsal İnşaat Alanı                       | 4.304,00                                 | 577   | 2.483.408,00           |
|                                   | <b>Toplam</b>                            | <b>4.304,00</b>                          | <b>577</b>                                      | <b>2.483.408</b>       |
|                                   | Proje Maliyeti                           | 4.304,00                                 | 30  | 129.120                |
|                                   | İnşaat Ruhsatı                           | 4.304,00                                 | 20  | 86.080                 |
|                                   | Altyapı Maliyeti                         | 4.304,00                                 | 150   | 645.600                |
|                                   | Peyzaj Maliyeti                          | 2.367,20                                 | 150   | 355.080                |
|                                   | Genel Giderler (genel-yönetim giderleri) |  | %3-%5   | 390.158                |
|                                   |  |  |   | <b>Σ= 4.089.446 TL</b> |
| PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ |  |  |   |                        |
| Arsa Alanı(m <sup>2</sup> )       | Emsal                                    | Satılabilir Konut Alanı(m <sup>2</sup> ) | Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL) | Toplam Gelir (TL)      |
| 21.520,00                         | 0,200                                    | 4.304,00                                 | 2.060,00  | 8.866.240,00           |
| ARSA DEĞERİ                       |  |  |   |                        |
| YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI       |  |  |   |                        |
| Yıllar                            | 2011                                     | 2012                                     | 2013  | 2014                   |
| Inş. Tamamlanma Oranı             | 0,00                                     | 0,50                                     | 0,50  | 0,00                   |
| Kalan İnşaat Maliyeti             | 0  | 2.146.959                                | 2.254.307                                       | 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                                     | 2.792.865,60                             | 3.910.011,84                                    | 3.079.134,32           |
| Proje Net Gelirler                | 0,00                                     | 645.906,66                               | 1.655.704,95                                    | 3.079.134,32           |
| <b>NBD=</b>                       | <b>3.541.817 TL</b>                      |  |   |                        |
| İskonto Oranı                     | 0,13                                     |  |   |                        |
| Arsa Birim Değeri                 | 165 TL                                   |  |   |                        |

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

| 3017 Parsel                       |  |  |   |                         |
|-----------------------------------|--|--|---|-------------------------|
| MALİYETLER                        |  | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )              | M <sup>2</sup> Birim Maliyeti TL                | Σ Maliyet Bedeli TL     |
|                                   | Emsal İnşaat Alanı                       | 5.349,00                                 | 577   | 3.086.373,00            |
|                                   | <b>Toplam</b>                            | <b>5.349,00</b>                          | <b>577</b>                                      | <b>3.086.373</b>        |
|                                   | Proje Maliyeti                           | 5.349,00                                 | 25  | 133.725                 |
|                                   | İnşaat Ruhsatı                           | 5.349,00                                 | 20  | 106.980                 |
|                                   | Altyapı Maliyeti                         | 5.349,00                                 | 150   | 802.350                 |
|                                   | Peyzaj Maliyeti                          | 2.941,95                                 | 150   | 441.293                 |
|                                   | Genel Giderler (genel-yönetim giderleri) |  | %3-%5   | 515.376                 |
|                                   |  |  |   | <b>Σ = 5.086.097 TL</b> |
| PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ |  |  |   |                         |
| Arsa Alanı(m <sup>2</sup> )       | Emsal                                    | Satılabilir Konut Alanı(m <sup>2</sup> ) | Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL) | Toplam Gelir (TL)       |
| 26.745,00                         | 0,200                                    | 5.349,00                                 | 2.250,00  | 12.035.250,00           |
| ARSA DEĞERİ                       |  |  |   |                         |
| YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI       |  |  |   |                         |
| Yıllar                            | 2011                                     | 2012                                     | 2013  | 2014                    |
| Inş. Tamamlanma Oranı             | 0,00                                     | 0,50                                     | 0,50  | 0,00                    |
| Kalan İnşaat Maliyeti             | 0  | 2.670.201                                | 2.803.711                                       | 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                                     | 3.791.103,75                             | 5.307.545,25                                    | 4.179.691,88            |
| Proje Net Gelirler                | 0,00                                     | 1.120.903,01                             | 2.503.834,47                                    | 4.179.691,88            |
| <b>NBD=</b>                       | <b>5.176.598 TL</b>                      |  |   |                         |
| İskonto Oranı                     | 0,13                                     |  |   |                         |
| Arsa Birim Değeri                 | 194 TL                                   |  |   |                         |



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**



**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**

## DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor tarihi: 28/01/2010 tarih

Rapor No:2010\_300\_001\_02,

| SIRA NO        | PARSEL               | YÜZÖLÇÜMÜ      | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> ) | TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL) | TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL) | TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD) |
|----------------|----------------------|----------------|---|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1              | 1164 Ada<br>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                           |
| <b>TOPLAM</b>  |                      | <b>255.815</b> |   | <b>39.249.029</b>                  | <b>46.313.855</b>                  | <b>26.700.020</b>                   |

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 39.249.029 TL (KDV Hariç)  
(**Otuzdokuzmilyonikyüzkırkdokuzbinyirmidokuz Türk Lirası**)dır..

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