

**GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM  
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**ŞİRKET DEĞERİ BELİRLEME ETÜDÜ**

**4 Temmuz 2011**

## İçindekiler

Değerlemesi Yapılan Şirket Hakkında Bilgi .....	3
Sektörel Görünüm .....	6
Mali Tablolar .....	19
Şirketin Aktif/Pasif Yapısı .....	20
Şirketin Gelirleri ve Temettü Ödeyebilme Kapasitesi .....	20
Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler .....	22
Defter Değeri Yöntemi .....	22
Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi .....	22
Sonuç .....	24
EKLER .....	25

## Uygunluk Beyanı ve Sonuç

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 10.06.2011 tarihli sözleşmeye istinaden, iştiraki konumunda olan Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi ("Gelişim Gayrimenkul A.Ş.")'nin değer tespitinin yapılması amacıyla görevlendirilmiş bulunmaktayız.

BAKER TILLY GÜRELİ, Baker Tilly International ağına bağımsız bir üyesidir. Baker Tilly International, Dünya çapında ilk 8 büyük denetim ve danışmanlık firması arasındadır. 150 ortak firma ile 120 ülkede, 610 ofisle hizmet vermektedir. Yıllık global cirosu 3 Milyar Amerikan Doları'nın üzerindedir. Dünya çapında 25.000 profesyonel çalışanı bulunmaktadır.

Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. 1984 yılında İstanbul'da kurulmuş olup, buradaki merkez ofisi dışında İzmir, Antalya, Trakya ve Ankara ofisleri ile hizmet vermektedir.

Türkiye'de bankalar ve diğer mali kurumların, sigorta şirketlerinin, enerji piyasasında faaliyet gösteren firmaların ve halka açık anonim şirketlerin denetimleri, yerel mevzuatı düzenleyici kurumlar olan Sermaye Piyasası Kurulu, BDDK, EPDK ve Sigorta Murakebe Kurulu tarafından düzenlenmektedir. Firmamızın sözkonusu kurumlardan alınan denetim yetki belgelerine ek olarak 3568 sayılı YMM kanunu uyarınca vergi denetimi yapma yetkisi de bulunmaktadır.

Raporumuz, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine denetim firmamız tarafından 04.07.2011 tarihinde tanzim edilmiş ve imzalanmıştır.

Değerleme Uzmanı olarak;

- i. Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanı'nın bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ii. Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- iii. Değerleme Uzmanı'nın, değerlendirme konusunu oluşturan şirketle herhangi bir ilgisinin olmadığını,
- iv. Değerleme Uzmanı'nın ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- v. Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- vi. Değerleme Uzmanı'nın mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- vii. Değerleme Uzmanı'nın, değerlemesi yapılan şirketin türü ve faaliyetleri konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- viii. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

"Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi"ne göre şirketin 31.03.2011 tarihi itibarıyla pazar değeri, sonuç bölümünde belirtilen hususların etkisi dışında, 52.030.319 TL olarak hesap edilmiştir.

## Değerlemenin Amacı ve Kapsamı

Bu raporun amacı, Şirket'in toplam değerinin belirlenmesinde Şirket Yönetim Kurulu'na yardımcı olmaktır. Çalışmamız belirli bir satış veya alım önerisinde bulunmaya değil, yalnızca Yönetim Kurulunuzun karar vermesine yardımcı olacak bilgileri sağlamaya yöneliktir. Bir şirketin hisselerinin piyasa değeri, herhangi bir baskı altında olmaksızın ve piyasa gerçeklerinden haberdar olan, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştirdiği bir ortamda oluşur. Ancak bir şirketin değerinin, en son istekli bir alıcı ve satıcı ile tarafımızdan hesaba katılamayan diğer etkenlerin ayrı ayrı ve/veya birlikte dikkate alınarak belirleneceği de açıktır.

Değerleme danışmanlık çalışmalarımız genel kabul görmüş denetleme ilke, esas ve standartlarına göre bir denetimi veya inceleme çalışmasını içermemektedir. Değerleme danışmanlık çalışması Şirket yönetimi tarafından sağlanan finansal ve diğer bilgiler ile Şirket'in geçmiş dönemlere ilişkin bilanço ve gelir tablolarının analizi, Şirket yönetimi ile Şirket'in mevcut operasyonel performansının ve gelecek ile ilgili beklentilerinin tartışılması ve değerlendirilmesiyle sınırlıdır. Şirket tarafından hazırlanan projeksiyonlara ilişkin varsayımlar, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.

Bu raporun sonuçları başka amaçlı hisse alım veya satımında, halka arzda ve/veya azınlık hisselerinin satışında oluşabilecek değerlere göre önemli farklılık gösterebilir. Bu nedenle raporumuzun amaçlanan kapsamı dışında kullanılması yanıltıcı sonuçlar doğurabilir. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun seri:VIII no:45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" esasları uyarınca hazırlanmıştır.

## Değerlemesi Yapılan Şirket Hakkında Bilgi

Gelişim Gayrimenkul A.Ş. 2008 yılında Türkiye'de kurulmuştur. Şirket faaliyetlerini 683255 ticaret sicil numarası ile Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:2 Levent Beşiktaş İstanbul adresinde sürdürmektedir.

Şirketin başlıca amaç ve konusu; Gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulu almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmektir. Şirket bu amaçla;

- a) Bağımsız olarak veya diğer kişi ve kuruluşlarla işbirliği yaparak konsorsiyum şeklinde konut, toplu konut, modern yerleşim birimleri, alışveriş merkezleri, ticaret ve iş merkezleri, yol, köprü, fabrika, depo tesisleri, oteller, moteller, konaklama yerleri, her türlü turizm tesisleri, sosyal amaçlı tesisler, turistik, sportif, eğitimsel ve kültürel tesisleri, sinema, tiyatro salonları, hastane, huzurevleri kurabilir, inşa edebilir veya başkalarına yaptırabilir, işletebilir, işlettirebilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, kiracısı bulunduğu gayrimenkulleri alt kiraya verebilir ve bunlar üzerinde aynı ve şahsi her türlü tasarrufta bulunabilir.
- b) Yurt içinde ve yurtdışında emlak alabilir, satabilir, kiralayabilir, pazarlayabilir, ve bunlarla ilgili reklam ve tanıtım faaliyetlerinde bulunabilir, mümessillikler alabilir,

- c) Mimari ve mühendislik projeleri üretebilir, amaç ve konusuyla ilgili hususlarda danışmanlık hizmetleri verebilir,
- d) Şirketin sahip olduğu veya olacağı gayrimenkullere lehte ve aleyhte vefa hakkı tesis edebilir, kira sözleşmelerini tapuya şerh ettirebilir, satış vaadi sözleşmeleri yapabilir, ve bu sözleşmeleri tapuya şerh ettirebilir, tapuya tescil ettirebilir, tapu kütüğü ve sicillerinde gayrimenkuller üzerinde irtifak, intifa, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti tesis ettirebilir, cins tashihi yapabilir, yola, yeşil sahaya ve parka terk edebilir, taksim, takas, birleştirme(tevhid) parselasyon yapabilir, gayrimenkullerin imarı, ifrazı, ihyası, tevhid, altyapı tesislerinin yapımı ve değerlendirilmesi işleri, Medeni Kanun'un 756. maddesine göre lehine kaynak hakkı tesis edebilir, şirket ve üçüncü şahıslar mecra hakkı, geçit hakkı, ve üst hakkı dahil her türlü irtifak hakkı tesis edebilir, ettirebilir,
- e) Şirket amaç ve konularına ulaşmak için her türlü nakil vasıtalarını satın alabilir, işletebilir, kiralayabilir ve satabilir,
- f) Şirketin iştigal konusu ile ilgili işlerde organizatörlük, etüd, proje, mühendislik, Müşavirlik hizmetleri yapabilir,
- g) Şirket iştigal konuları ile ilgili olarak lisans, ihtira berati, telif ve patent hakları, imtiyaz, ticaret ünvanı, alametifarika gibi gayrimaddi hakları ve imtiyazları iktisap edebilir, kullanabilir, devredebilir,
- h) Şirketin amacını gerçekleştirmek için yerli ve yabancı şahıs, şirket ve bankalardan kredi alabilir, şirketin ihtiyaçlarını karşılamak için leasing yapabilir, kredi sözleşmesi imzalamak için şirketin menkul ve gayrimenkulleri üzerine leh ve aleyhine her türlü aynı hakları tesis edebilir, ipotek vaaz ve fek ettirebilir,
- i) Konusu ile ilgili olarak aracılık faaliyetinde bulunmamak kaydıyla Türkiye ve yabancı memleketlerde yerli veyabancı sermayelerle kurulmuş veya kurulacak sermaye şirketlerine kurucu ortak olabilir veya sonradan katılabilir, bu kuruluşları devir ve satın alabilir, hisseleri devredebilir ve satabilir,
- j) Acentelik, komisyonculuk, mümessillik ve bayilikler alabilir, veya üçüncü kişilere bu tür faaliyetlerde bulunma yetkisi verebilir.
- k) Menkul kıymetler aracılık faaliyeti ve menkul kıymet portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak kaydı ile yurt içi ve yurtdışında tahvil ve hisse senetleri dahil olmak üzere menkul kıymetler alabilir ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunabilir, ticari bankalarla finansal kiralama, tüketici kredisi, factoring ve sigorta aracılık hizmetleri şirketlerine iştirak amacıyla bunların hisse senetlerini alabilir ve gerektiğinde elden çıkarabilir.
- l) Şirket konusunun gerektirdiği diğer bilcümle mali, ticari ve sınai muameleleri yapabilir ve yaptırabilir.

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girişilmek istendiği taktirde, Yönetim Kurulunun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurulun tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra tescili müteakiben Şirket dilediği işleri yapabilecektir.

Gelişim Gayrimenkul A.Ş.'nin 31.03.2011 tarihi itibari ile ödenmiş sermayesi **68.200.000 TL**'dir. Şirketin ortakları, hisse senedi tutarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir :

Pay Sahibi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	68.199.996	99%
Süleyman Yerçil	1	0%
Murat Koray	1	0%
Alessandro M.Decio	1	0%
İbrahim Tamer Haşimoğlu	1	0%
<b>TOPLAM</b>	<b>68.200.000</b>	<b>100%</b>

Şirketin mali tablolarında yer alan gayrimenkullere ilişkin olarak, Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 14.12.2010 tarihinde gayrimenkul değerlemesi yaptırılmıştır. Tarafımızdan hazırlanan şirket değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin rayiç bedelleri Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan raporlar esas alınarak belirlenmiştir. 14.12.2010 tarihinden bu yana gayrimenkullerde meydana gelmiş ya da gelebilecek değişiklikler (ipotek, şerhler, imar durumu) konusunda ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

Şirketin sahip olduğu arsaların kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	ALİŞ FİYATI
1	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR		1	1	23.136	2.672.000
2	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR		1	2	5.373	525.000
3	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR		1	3	3.444	310.000
4	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR		1	4	3.604	324.500
5	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR		1	5	1.600	144.500
6	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR		1	6	20.025	1.805.000
7	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR		1	7	3.162	285.000
8	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	8	11.736	1.060.000
9	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	9	12.000	1.082.000
10	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	10	65.400	5.888.000
11	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	11	16.500	1.486.000
12	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	12	10.800	972.500
13	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	14	12.632	1.137.000
14	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	15	4.171	375.500
15	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	16	13.258	1.194.000
16	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI		1	17	10.000	901.000
17	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİKMANDIRAÇIĞI	F22.COI.AIA	1164	1	38.846	8.938.000
18	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK		1	2989	71.900	7.554.000
19	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK		1	2993	24.524	5.153.000
20	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK		1	2991	21.520	4.627.000
21	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK		1	2994	28.278	5.940.000
22	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK		1	2992	22.020	4.626.000
<b>TOPLAM</b>									<b>423.929 57.000.000</b>

## Sektörel Görünüm

ABD’de toplam ihracat harcamaları 2010 yılında önemli bir gerileme göstermiştir. 2009 yılı son çeyrek döneminde 598.7 milyar dolar olan yıllık birikimli inşaat harcamaları 2010 yılı son çeyreğinde 504.5 milyar dolara inmiştir. 2011 yılı Ocak Ayı sonu itibari ile ise yıllık birikimli toplam inşaat harcamaları 490.5 milyar dolara gerilemiştir. Yeni yılın ilk ayında konut inşaat harcamaları artarken konut dışı bina inşaat harcamaları gerilmesini sürdürmüştür.

### ABD İnşaat Sektörü Harcamaları

YILLIK MİLYAR DOLAR

DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2009 Q1	292.3	404.3
2009 Q2	248.9	401.5
2009 Q3	237.0	382.6
2009 Q4	251.5	347.2
2010 Q1	266.2	323.2
2010 Q2	257.8	261.9
2010 Q3	236.2	260.0
2010 Q4	242.7	261.8
2011 Q1	255.1 <sup>(1)</sup>	235.4 <sup>(1)</sup>

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

ABD konut sektöründe konut satışları ve konut fiyatlarında üçüncü ve dördüncü çeyrekte iyileşme gözlenmemiştir. Yeni ev satışları ilk çeyrekte 384 bin adet olduktan sonra izleyen çeyreklerde gerilemiş ve Ekim ayı itibari ile 283 bine düşmüştür. Mevcut ev satışları ise yıllık birikimli olarak yılın ilk çeyreğinde 5.36 milyon adet olduktan sonra gerilemeye başlamış ve kim ayı itibari ile 4.43 milyona inmiştir. Konut fiyatlarında ise ilk kez yılın ikinci çeyrek öneminde bir artış yaşanmış üçüncü çeyrekte ise fiyatlar hemen aynı kalmıştır.

### ABD Konut Sektörü

DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI YILLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2009 Q1	332	4.610	140.0	151.5
2009 Q2	399	4.890	142.0	153.4
2009 Q3	391	5.600	146.6	158.8
2009 Q4	356	5.440	145.9	158.2
2010 Q1	384	5.360	143.3	156.2
2010 Q2	310	5.230	148.0	161.0
2010 Q3	317	4.410	147.2	161.0
2010 Q4	333	5.220	142.3	156.0
2011 Q1	250 <sup>(1)</sup>	4.880 <sup>(1)</sup>	140.9 <sup>(2)</sup>	154.7 <sup>(2)</sup>

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, US STANDARD AND POORS CASE SHILLER HOUSE PRICE INDICES

Avrupa Birliği Euro alanında inşaat sektörü faaliyetlerinde küçülme devam etmektedir. 2009 yılının tamamında küçülme yaşayan inşaat faaliyetleri 2010 yılında da daralmıştır. Genel ekonomik büyümeye rağmen inşaat sektöründe henüz toparlanma görülmemektedir. Euro alanında 2010 yılının tüm çeyreklerinde hem konut hem de konut dışı bina inşaatı faaliyetleri küçülmüştür.

### Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri

BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİM YÜZDE

DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2009 Q1	-9.9	-12.1	-2.8
2009 Q2	-7.5	-10.0	0.7
2009 Q3	-9.1	-11.9	-0.6
2009 Q4	-6.2	-7.7	0.8
2010 Q1	-9.9	-9.2	-13.5
2010 Q2	-4.0	-2.9	-9.7
2010 Q3	-8.1	-7.3	-10.7
2010 Q4	-9.3	-8.2	-14.6

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

Ekonomik krizin konut sektörü ile birlikte olumsuz etkilediği ticari gayrimenkul sektöründe ilk iyimserlik işaretleri 2010 yılı son çeyreğinde alınmaya başlamıştır. ABD Merkez Bankası'nın Eylül ayından itibaren uygulamaya başladığı yeni parasal genişleme politikası ile ekonomik büyümenin hızlanacağı beklentisi ticari gayrimenkul sektöründe ABD ve AB'de yeni taleplerin oluşmasına neden olmuştur. Kriz sonrası tasarruf amaçlı yeni talebe ilk kez genişleme-büyüme odaklı talep de eklenmiştir. Bununla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında yeni arz, kiralar, satın almalar ve finansman tarafında zayıflık devam etmektedir.



### ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100

DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	TİCARİ GAYRİMENKUL
2009 Q1	124	163	150	148
2009 Q2	127	131	138	124
2009 Q3	114	123	142	112
2009 Q4	113	121	142	108
2010 Q1	118	128	133	111
2010 Q2	123	124	118	112
2010 Q3	118	119	125	110
2010 Q4	124	125	136	113

KAYNAK: MOODY'S REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES

ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları 2010 yılı son çeyreğinde artış göstermiştir. Bu artışın önemli bir nedeni aynı dönemde ABD Merkez Bankası FED'in uygulamaya koyduğu yeni parasal genişleme ile birlikte tüm varlık fiyatlarında görülen artıştır. ABD'de tüm ticari gayrimenkul alt pazarlarında varlık fiyatları artmıştır. Ancak fiyatlar halen kriz öncesinin çok altındadır.

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılı dördüncü çeyrek döneminde yüzde 17,5 ile en hızlı büyüyen sektör olmuştur. Özel ve kamu inşaat harcamaları genişlemiştir. Alınan konut yapı ruhsatları 341.031 adet ile sıçrama göstermiştir. Konut satışları ise beklentilerin altında gerçekleşmiştir. Konut satışları ise beklentilerin altında gerçekleştirilmiştir. Konut kredileri stoku son çeyrekte önemli ölçüde genişlemiştir. Konut fiyatları ve kiralarda da sınırlı bir artış yaşanmıştır. Ticari gayrimenkuller içinde ise özellikle ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda canlanma görülmektedir. Lojistik ve sanayi alanları ise henüz sınırlı bir genişleme içindedir. Son çeyrek dönemde yeni halka arzlar ile birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıklarının piyasa değeri önemli ölçüde büyümüştür.

### Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2009 Q1	134.666	111.693
2009 Q2	113.196	111.882
2009 Q3	108.689	77.220
2009 Q4	159.678	101.795
2010 Q1	132.520	73.795
2010 Q2	185.631	77.683
2010 Q3	157.910	89.368
2010 Q4	341.031	109.194

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2011 yılı başından itibaren Merkez Bankası'nın aldığı önlemler ile birlikte kredi genişlemesinin yavaşlatılması hedeflenmektedir. Buna karşın yılın ilk üç ayı içinde konut kredileri ve diğer kredilerde genişleme sürmektedir. Konut kredileri stoku 1 Ocak-11 Mart tarihleri arasında 3.2 milyar TL artarak 60.5 milyar TL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı yüzde 45.7, toplam krediler içindeki payı ise yüzde 10'dur.

#### Konut Kredileri ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçinde Payı

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2009 Q1	37.4	78.2	47.8	366.2	10.2
2009 Q2	38.6	81.0	47.6	368.2	10.5
2009 Q3	39.5	84.9	46.5	373.7	10.6
2009 Q4	42.6	90.6	47.0	405.6	10.5
2010 Q1	45.0	95.8	47.0	431.8	10.3
2010 Q2	48.9	104.8	46.7	476.3	10.4
2010 Q3	51.7	112.7	45.9	510.4	10.1
2010 Q4	57.3	124.9	45.9	577.6	9.9
2011 Q1 <sup>(1)</sup>	60.5	132.5	45.7	607.4	10.0

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Dönem içinde kullandırılan konut kredileri büyüklüğü 2009 yılında 21.2 milyar TL olmuştur. 2010 yılı ilk üç çeyreğinde ise büyüklük 20.9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılı son çeyreğine ilişkin veriler henüz açıklanmamıştır. Ancak son çeyrek dönemde konut kredileri stoku 5.6 milyar TL artmıştır. 2010 yılı içinde stokun en hızlı genişlediği dördüncü çeyrekte dönem içi kullandırılan kredilerin 8-9 milyar TL olarak gerçekleştiği öngörülmektedir.

Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları yeni yılda yükselme eğilimine girmiştir. 2010 yılı sonunda aylık ortalama yüzde 0.9 olan faiz oranı 2011 yılı Mart ayı sonunda yüzde 0.95'e yükselmiştir. Merkez Bankası'nın aldığı önlemler karşısında maliyetleri artan bankalar kredi faizlerini yükseltmeye başlamıştır. Mart ayında alınan ilave önlemler ile birlikte kredi faiz oranlarındaki artış yılın ikinci çeyrek döneminde de sürecektir.

#### Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde

DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2009 Q1	1.49	1.64	1.84
2009 Q2	1.29	1.48	1.79
2009 Q3	0.58	0.96	1.25
2009 Q4	0.85	0.96	1.11
2010 Q1	0.67	0.94	1.08
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07
2010 Q4	0.56	0.90	1.10
2011 Q1	0.69	0.95	1.19

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

**Konut Kredilerinin Vade Dağılımı Yüzde Pay**  
(TÜRKİYE GENELİ KULLANDIRILAN KREDİLER)

DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY +
2009 Q1	0.2	5.9	23.6	50.7	17.0	1.9	0.7
2009 Q2	0.4	5.8	23.2	51.0	17.1	1.8	0.7
2009 Q3	0.4	6.2	25.0	49.8	16.4	1.6	0.7
2009 Q4	0.4	6.8	28.3	48.4	14.3	1.2	0.6
2010 Q1	0.4	6.7	28.5	48.9	13.9	1.0	0.6
2010 Q2	0.3	6.3	28.2	49.9	14.0	0.9	0.4
2010 Q3	0.2	5.9	27.4	51.1	14.2	0.8	0.4
2010 Q4	0.2	5.7	26.6	52.6	14.0	0.6	0.3
2011 Q1 <sup>10</sup>	0.2	5.4	25.8	53.6	13.9	0.5	0.6

KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

Kullanılan konut kredilerini vadelerinde uzama sürmektedir. 5-10 yıl arası vadelerde kullanılan kredilerin payı 2009 sonunda yüzde 48.4 iken, 2010 sonunda 52.6'ya çıkmıştır. 2011 yılı Mart ayında ise bu oran yüzde 53.6'ya yükselmiştir. Diğer vadelerde kullanılan kredilerin payları ise gerileme içindedir. Faiz oranlarının gerilemesi ile birlikte 5 yıldan uzun vadeli kredilere talep artmaktadır.

**Konut Satışları Adet**

DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2009 Q1	108.861	26.091	55.068	53.793
2009 Q2	194.743	56.909	102.988	91.755
2009 Q3	111.913	22.896	52.464	59.449
2009 Q4	116.229	25.254	55.687	60.542
2010 Q1	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957
2010 Q3	83.697	16.320	34.754	48.943
2010 Q4	97.517	20.922	42.202	55.315

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut satışları 2010 yılını beklentilerin altında kapatmıştır. 2010 yılında 4 çeyrek boyunca konut satışları 100 binin altında kalmış, ayrıca kriz senesi olan 2009 yılı çeyrek dönemlerinin de altında gerçekleşmiştir. 2010 yılı son çeyreğinde konut satışları 97.517 ile dört çeyrek içinde en yüksek satış rakamı olmuştur. Yıl genelinde beklentilerin altında kalmasına rağmen son çeyrek satışları hareketlenme işareti olarak görülmektedir.

Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılında çok kuvvetli seyretmektedir. Merkez Bankası'nın gerçekleştirdiği tüketici güven endeksi içinde yer alan tüketicilerin konut satın

alma eğilimi 10.42 puan ile kriz sonrası en yüksek seviyesine çıkmıştır. 2010 yıl sonunu 7.46 puandan kapatan eğilim yılın ilk 2 ayında yaklaşık 3 puan artmıştır. Satın alma eğilimindeki güçlenme fiili konut satışlarına da yansımaktadır.

### Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2009 Q1	7.54
2009 Q2	9.32
2009 Q3	7.07
2009 Q4	7.99
2010 Q1	9.30
2010 Q2	8.31
2010 Q3	8.98
2010 Q4	7.46
2011 Q1 <sup>(1)</sup>	10.42

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

### Konut Fiyatları, Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2009 Q1	85.3	83.4	82.6	89.2
2009 Q2	88.7	85.8	86.8	97.0
2009 Q3	90.8	87.5	88.1	99.9
2009 Q4	91.1	88.4	88.2	100.8
2010 Q1	92.0	89.9	89.1	100.2
2010 Q2	92.1	91.2	89.2	96.7
2010 Q3	92.6	91.7	90.1	97.0
2010 Q4	93.5	93.3	90.3	97.3
2011 Q1 <sup>(1)</sup>	94.9	94.8	92.5	97.5

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE FİDİN EMLAK ENDEKSİ

Türkiye genelinde mevcut konutların satış fiyatlarında sınırlı ve istikrarlı artış eğilimi sürmektedir. Türkiye genelinde konut fiyatları endeksi 2009 yılını 91.1 puan seviyesinden kapattıktan sonra 2010 sonunda 93.5 puana ulaşmıştır. 2011 yılı fiubat ayı itibari ile mevcut konut fiyatları endeksi 94.9 puana yükselmiştir. Sınırlı ve istikrarlı konut fiyatı artışları üç büyük ilde de yaşanmaktadır.

### Konut Kiraları, Konut Kiraları Endeksi 2007 = 100

DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2009 Q1	86.7	84.9	91.2	81.8
2009 Q2	90.7	89.6	94.4	86.1
2009 Q3	91.3	90.0	94.6	88.4
2009 Q4	90.3	89.5	91.9	88.8
2010 Q1	90.2	89.9	91.8	87.7
2010 Q2	91.2	90.8	91.9	89.1
2010 Q3	91.6	91.0	93.2	88.5
2010 Q4	92.5	92.8	93.0	88.9
2011 Q1 <sup>(1)</sup>	93.0	93.6	93.3	88.9

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKSİ

Ekonomik kriz sonrası 2009 yılını 90.2 puan seviyesinden kapatan Türkiye geneli konut kiralari endeksi 2010 yılında 2.3 puan artarak 92.5 seviyesine çıkmıştır. 2011 yılı fiubat ayı sonu itibari ile konut kiralari endeksi 0.5 puan daha artarak 93.0'a yükselmiştir. Konut kiralariında sınırlı ölçüde artışlar yaşanmakla birlikte genel bir durağanlık hakimdir ve kriz öncesi seviyelerin halen altında kalınmaktadır.

### Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100

ÇEYREK DÖNEMLER	GENEL	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE	4+1 DAİRE
2010 Q1	100.5	101.6	100.7	100.2	100.1
2010 Q2	101.7	103.0	102.1	101.2	101.2
2010 Q3	103.0	103.2	103.2	103.0	100.7
2010 Q4	105.3	105.5	105.8	105.6	102.4
2011 Q1 <sup>(1)</sup>	106.3	106.8	108.3	106.5	102.0

GARANTİ MORTGAGE DESTEĞİ İLE HAZIRLANAN REİDİN - GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

Yeni konut ortalama satış fiyatları endeksi 2010 yıl genelinde 5.3 puan artarak yıl sonunda 105.3 puana ulaşmıştır. 2011 yılında ise fiubat ayı itibari ile endeks 1.2 puan daha artarak 106.5'a yükselmiştir. Daire tipleri olarak değerlendirildiğinde yeni konut fiyatlarında artış 2+1 dairelerde daha yüksek gerçekleşmektedir. 2+1 yeni dairelerin konut satış fiyatı endeksi Şubat ayı sonunda 108.3'e çıkarken 4+1 daire fiyatları en az artışı göstermektedir.

Ekonomik kriz öncesi çok hızlı genişleme yaşayan AVM yatırımları kriz ile birlikte bir sindirme dönemi yaşamış ve AVM yatırımları ertelenmiş ve ötelenmişti. 2010 yılında ekonomideki hızlı toparlanma, canlı iç talep, yabancı perakendecilerin katılımı, düşük faiz oranları ve iyimser beklentiler ile birlikte AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır. Yerli ve yabancı yatırımcılar AVM yatırımlarına yeniden hız vermektedir. Büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımlarına başlanmakta ve planlanmaktadır. 2011 yılında 35'e yakın AVM'nin faaliyete geçmesi beklenmektedir. Ticari gayrimenkuller içinde AVM'ler ikincil bir genişleme dönemine girmektedir.

#### Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KIRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>
2009 Q1	5	69.740	219	4.777.959
2009 Q2	5	129.000	224	4.906.959
2009 Q3	7	251.000	231	5.157.959
2009Q4	7	368.700	238	5.526.659
2010 Q1	3	94.000	241	5.620.659
2010 Q2	7	147.500	248	5.768.159
2010 Q3	6	267.112	254	6.035.271
2010 Q4	7	250.000	261	6.285.271
2011 Q1	5	232.500	266	6.517.271

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Türkiye genelinde 2011 yılı ilk çeyrek döneminde 5 yeni AVM açılmıştır. Toplam kiralanabilir alanları 232.500 m2 olan AVM'lerin üçü İstanbul'da, 1'i Denizli'de, 1'i de İzmir'de açılmıştır. Böylece 2011 Mart ayı sonu itibarı ile toplam AVM sayısı 266'ya, kiralanabilir alan büyüklüğü 6.52 milyon m2'ye ulaşmıştır.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföy ve Piyasa Değeri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PIYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2009 Q1	14	4.134	2.667	3.846	2.481
2009 Q2	14	4.250	2.742	2.761	1.783
2009 Q3	14	4.263	2.842	2.689	1.793
2009 Q4	14	4.346	2.859	2.854	1.878
2010 Q1	14	4.278	2.796	3.485	2.278
2010 Q2	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 Q3	17	5.147	3.550	3.747	2.584
2010 Q4	21	13.907	9.149	11.062	7.278
2011 Q1	21	14.140	9.152	13.136	8.502

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

2011 yılı ilk çeyrek döneminde İMKB işlem gören GYO piyasa değeri önemli ölçüde artmıştır. GYO'lar 2011 için yatırım yapılacak öncelikli hisse senetleri olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle yılın ilk çeyrek döneminde oluşan talep ile birlikte GYO hisse senedi fiyatları ve GYO piyasa değerleri yükselmiştir. 2011 yılı ilk çeyrek sonunda 21 GYO piyasa net aktif değerleri 13.1 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Gayrimenkul sektöründe son dört çeyrekte zayıf seyreden doğrudan sermaye yatırımları yılın son çeyreğinde canlanmıştır. Yılın ilk üç çeyreğinde toplam 152 milyon dolar doğrudan yabancı yatırımı gerçekleşirken son çeyrekte yatırımlar 130 milyon dolar olmuştur. Yabancılar gayrimenkul satışları ise yılın üçüncü çeyreğinde 427 milyon dolara geriledikten sonra son çeyrekte tekrar 645 milyon dolara yükselmiştir.

### Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları

DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2009 Q1	334	188
2009 Q2	465	52
2009 Q3	466	165
2009 Q4	555	81
2010 Q1	506	50
2010 Q2	916	33
2010 Q3	427	69
2010 Q4	645	130

KAYNAK: T.C. HAZİNE BAKANLIĞI

**BAKER TILLY**  
GÜRELLİ  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ  
DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.



İnşaat sektörü 9 çeyrek sonra 2010 yılı ilk çeyrek döneminde yeniden büyümüş ve ardından iki çeyrek dönem hızlı büyümeye devam etmiştir. 2010 yılı son çeyrek döneminde de inşaat sektörü yüzde 17.5 ile hızlı büyümesini sürdürmüştür. İnşaat sektörü 2010 yılı genelinde yüzde 17.1 ile en hızlı büyüme gösteren sektör olmuştur.

#### İnşaat Harcamaları (Kamu ve Özel Sektör Cari Fiyatlarla Milyon TL)

DÖNEMLER	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2009 Q1	5.540	13.076	18.616
2009 Q2	7.558	11.463	19.021
2009 Q3	8.055	9.589	17.644
2009 Q4	7.959	10.832	18.791
2010 Q1	6.903	13.183	20.086
2010 Q2	9.447	14.646	24.093
2010 Q3	9.793	13.245	23.038
2010 Q4	9.987	14.421	24.408

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2010 yılı son çeyrek döneminde inşaat harcamaları en yüksek seviyesine ulaşmış ve 24.4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde hem kamu hem de özel sektörün inşaat harcamaları büyümesini sürdürmüştür. Kamu inşaat harcamaları son dört çeyrekte sürekli artış eğilimindedir. Özel sektör inşaat harcamaları da son çeyrekte 14.4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

#### İnşaat Maliyetleri Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	KONUT			KONUT DIŞI BİNALAR		
	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME	GENEL	İŞÇİLİK	MALZEME
2009 Q1	135.87	156.45	130.45	134.24	156.43	128.70
2009 Q2	137.03	158.35	131.41	135.50	158.37	129.78
2009 Q3	137.76	159.08	132.15	136.29	159.11	130.59
2009 Q4	137.83	160.25	131.93	136.46	160.34	130.49
2010 Q1	142.48	162.57	137.19	141.66	162.69	136.40
2010 Q2	143.06	167.64	136.58	141.97	167.86	135.50
2010 Q3	145.78	169.22	139.61	144.81	169.53	138.62
2010 Q4	148.05	169.93	142.29	147.14	170.24	141.36

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

İnşaat maliyetleri 2010 yılı genelinde sürekli artış eğilimi içinde olmuştur. 2010 yılında inşaat genel maliyet endeksi konutlarda 9.2 puan, konut dışı binalarda ise 9.9 puan artmıştır. Hem işçilik hem de malzeme maliyetleri eşit oranda artış göstermiştir. 2010 yılı son çeyrek döneminde de artış eğilimi sürmüştür, ancak son çeyrekteki maliyet artışı büyük ölçüde malzeme maliyetlerindeki artıştan kaynaklanmıştır.



## **Ekonomik Görünüm**

### **Küresel Beklentiler**

Küresel krizin ardından uygulamaya konulan kamu destekleri ve önlem paketlerinin katkısıyla, 2009 yılının ikinci yarısından itibaren piyasaların normalleşme sürecine girdiği ve küresel ekonomik faaliyetlerin toparlanmaya başladığı gözlenmektedir. 2009 yılının sonlarına doğru belirginleşen toparlanma eğilimi, 2010 yılının ilk yarısında da devam etmiştir.

Ancak, bu toparlanma süreci hızlı ve düz bir çizgi üzerinde gerçekleşmemiş, bir takım iniş çıkışlara sahne olmuştur. Özellikle, 2010 yılının ilk çeyreğindeki kamu mali dengelerindeki olumsuz gelişmeler, Avrupa'daki toparlanma sürecini daha kırılgan hale getirmiştir. İkinci çeyrekte, Euro Bölgesi ekonomilerindeki sorunların tam olarak giderilememesinin yanında ABD'deki toparlanmanın da istenilen güçte olmaması, küresel risk unsurlarının belirginleşmesine neden olmuştur.

Türkiye'nin de aralarında bulunduğu ve Asya'nın başı çektiği birçok gelişmekte olan ülkede belirgin bir canlanma gözlenirken, başta AB ülkeleri olmak üzere, gelişmiş ülkelerde ve Doğu Avrupa'da büyüme verileri zayıf seyrini devam ettirmektedir. Bu çerçevede, dünya ekonomisinin de son aylarda bir yavaşlama sürecine girdiğine ilişkin işaretler gelmektedir. Buna göre, yılın ikinci yarısında, küresel ekonomideki toparlanmanın daha zayıf olacağı düşünülmektedir.

Gelişmiş ülkelerin bankacılık sistemlerine ve kamu maliyesine ilişkin belirsizliklerin yanında yüksek işsizlik oranları, tüketimde ileriye yönelik beklentileri kötüleştirmektedir. Özellikle 2010 Mart-Mayıs döneminde Avrupa'da yaşanan borç sorunları, risk algılamalarını artırmıştır. Ancak, Eylül ayı ile birlikte hem ABD hem de Avrupa ekonomilerinden gelen bazı olumlu veriler, küresel risk iştahını bir miktar artırmıştır. Yine de piyasalardaki tedirginliğin tam olarak ortadan kalkması uzun bir zaman alacaktır.

Önümüzdeki dönemde dünya ekonomisinde iyileşmenin devam edebilmesi, doğru politikaların güçlü bir koordinasyon ile uygulanabilmesine bağlıdır. Ülkelerin, bütçe açıklarını ve kamu borçlarını tekrar kabul edilebilir düzeylere indirecek güvenilir stratejiler geliştirmeleri gerekmektedir. Orta vadede güçlü, sürdürülebilir ve dengeli bir küresel büyüme için ıddialı ve bütünüleyici politika çabalarına ihtiyaç vardır. Diğer yandan, ülkelerin kemer sıkması, hatta belki bazı durumlarda borçların yeniden yapılandırılması gerekmektedir. Yeni küresel mali krizlerin önlenmesi için, para ve sermaye piyasalarında daha sıkı tedbirlerin alınması görüşü hakimdir. Özellikle finansal düzenlemeler, uluslararası toplantılarda üzerinde en çok durulan konuların başında gelmiştir. Bu çerçevede, dünya ekonomisinin sorunlarının tartışıldığı en temel platform haline gelen G-20 zirvelerinde de küresel finansal sistemin gözetim ve denetim sisteminin güçlendirilmesi amacıyla önemli çalışmalar yapılmıştır.

Öte yandan, küresel krizin yaşanması, Basel II düzenlemelerinin yenilenmesini de hızlandırmıştır. Bu çerçevede ortaya konulan Basel III düzenlemelerinde belirlenen minimum zorunlu karşılık oranlarının uygulanabilmesi için bankalara 5 yıl süre tanınması, hem bankacılık sektörünü hem de diğer ekonomi çevrelerini rahatlatmıştır. Basel III düzenlemeleri ile birlikte, bankaların kademeli olarak sermaye artırmaları, küresel finansal sistemin daha güvenli hale gelmesini sağlayacaktır.

## Türkiye Ekonomisi

Ağır bir resesyona ve finansal sektörün yeniden yapılandırılmasına neden olan 2001 bankacılık krizinin ardından, Türkiye'nin GSYH'si 2002-2007 yılları arasında ortalama yüzde 6,8 büyümüştür. Bu büyümenin itici güçleri, siyasi ve ekonomik istikrar ile güven ortamına bağlı olarak artan sermaye girişi ve özel sektör yatırımları olmuştur. Ancak, 2008 yılından itibaren bozulan küresel ekonomik koşullar Türkiye'de de reel sektörü ve beklentileri olumsuz etkilemiştir. Uluslararası sermaye akışlarındaki yavaşlama ile beraber iç talep ve kredi olanakları da daralmıştır. Bu gelişmeler neticesinde, 2009 yılında Türkiye ekonomisi yüzde 4,7 küçülmüş ve işsizlik yüzde 14'ler düzeyine çıkmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2009 yılının ikinci çeyreğinden itibaren kendini hissettirmeye başlayan güçlü bir toparlanma sürecine girmiştir. Küresel ekonomik beklentilere paralel olarak, 2009 yılının son çeyreğinin ardından ekonomik faaliyetlerde gözle görülür bir canlanma yaşayan Türkiye ekonomisi, 2009 yılının son çeyreğini yüzde 6 gibi yüksek bir büyüme oranı ile kapatmıştır. Nitekim bu dönemle birlikte hızlı bir toparlanma sürecine girilmiştir. Türkiye ekonomisi, 2010 yılının ilk çeyreğinde yüzde 11,7 büyürken ikinci çeyrekte yüzde 10,3 büyümüştür. Böylece bu toparlanma sürecinde ekonomimiz 2004 yılından sonra ilk kez iki çeyrek üst üste çift haneli büyümeye imza atmıştır.

Türkiye ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde yakaladığı büyüme performansı ile dünyada dördüncü olmuş, G-20 ülkeleri içinde ise Çin ile beraber ikinci sırada yer almıştır. Yılın ilk yarısındaki yüzde 11'lik büyüme performansı ile küresel krizden kaynaklanan kayıplar da bir anlamda telafi edilmiştir. Türkiye ekonomisini dünyada ve bölgesinde öne çıkaran bu güçlü büyüme performansı, yüksek baz etkisinin yanı sıra özel sektör yatırımlarına ve tüketim harcamalarına dayanmaktadır. Özellikle ikinci çeyrekte azalan baz etkisine rağmen beklentilerin üzerinde gelen büyüme performansı, ekonomi çevrelerinde olumlu bir hava yaratmıştır. Küresel krizin olumsuz etkilerini büyük ölçüde üzerinden atan Türkiye ekonomisinin, yılın ikinci yarısında hız kesmesi beklense de 2010 yılını yüzde 6,8 seviyelerinde bir büyümeyle tamamlaması beklenmektedir.

Dış talepteki zayıf seyir, sanayi istihdamındaki toparlanmayı sınırlamış olmakla beraber, inşaat ve hizmet sektörlerindeki istikrarlı artışların desteği ile son bir yıl içinde tarım dışı istihdamda belirgin bir artış gözlenmiştir. Türkiye'nin bu büyümesinin istihdam yaratması, önemli bir gelişmedir. Son bir yıl içinde 1 milyon 265 bin kişilik istihdam yaratılmıştır. Avrupa'da ise aynı dönemde işsiz sayısı yaklaşık aynı sayıda artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranlarına bakıldığında da olumlu bir seyir görülmektedir.

Krizden çıkış sürecindeki en önemli gelişmelerden bir tanesi de Uluslararası Para Fonu (IMF) ile olan ilişkiler olmuştur. IMF ile yapılmış olan 19. Stand By düzenlemesi, 2008 yılı Mayıs ayında tamamlanmıştır. OVP çerçevesinde uygulanmakta olan ekonomik politikalar ile ekonomik görünümünü güçlendiren Türkiye, IMF ile yeni bir stand by anlaşması yapmaya gerek duymamıştır. Küresel kriz döneminde 21 ülke IMF ile anlaşma yaparken Türkiye, kendi orta vadeli programına bağlı kalarak kriz sürecini başarı ile yönetmiştir.

Türkiye, IMF çıpasını kullanmamasına rağmen risk primini aşağı çekmiş ve yabancı sermaye girişini artırmıştır. Eylül ayı itibarıyla Türkiye'nin risk primi gelişmiş ülkeler seviyesine gelmiştir. İspanya, İrlanda, Portekiz ve Yunanistan gibi AB ülkelerinin risk primi Türkiye'nin üzerine çıkmıştır. Borç oranı yüksek olan Avrupa ülkelerinin risk primlerindeki artışlar doğal olarak

gelişmekte olan ülkelerin risk primlerini de etkilemektedir. Ancak, Türkiye'nin düşük borç oranı ve borçların sürdürülebilirliğine dair verdiği güven nedeniyle risk primindeki artışlar sınırlı kalmıştır.

Türkiye'nin dış şoklara karşı göstermiş olduğu dayanıklılık ve tutarlı çıkış stratejisi, ülke risk primini önemli düzeyde aşağı çekmiştir. Yatırımcılar tarafından benzeri ülkelere göre daha iyi fiyatlanan ülkemiz tahvillerinin işaret ettiği durumun uluslararası derecelendirme kuruluşları tarafından da teyit edilmesi ile birlikte Türkiye'nin kredi notu 4 kez artırılmıştır. Kredi derecelendirme kuruluşlarının çeşitli ülkelerin kredi notlarını arka arkaya düşürdüğü bir dönem için Türkiye ekonomisinin bu başarısı çok önemli bir gelişmedir. Bu not artırımları ile Türkiye'nin risk primindeki düşüş, kredi derecelendirme kuruluşları tarafından da teyit edilmiştir.

G-20 ülkeleri ve ülkemizin de aktif katılımı ile yürütülen çalışmalarda küresel finansal mimari yeniden şekillendirilmektedir. Finansal piyasaların daha sağlıklı ve etkin işlemlerini sağlamak amacıyla planlanan likidite rasyosu ve ilave sermaye bulundurulması gibi düzenlemelerin bir kısmının ülkemizde zaten uygulanıyor olması, bankacılık ve finans sektörünün küresel krizde daha dayanıklı bir görünüm sergilemesini açıklayan önemli unsurlardan bir tanesidir.

Küresel kriz döneminde, TCMB de ekonomik faaliyetlerdeki daralmayı sınırlamaya yönelik bir para politikası uygulamaya çalışmıştır. Bu dönemdeki politika faizlerinin, fiyat istikrarı hedefinden sapmadan reel kesime ilişkin kaygılar göz önüne alınarak ayarlanmaya çalışıldığı görülmüştür. Son dönemde, gerek politika faizlerinin mevcut düzeyinin gerekse enşasyon gelişmelerinin, enşasyon hedeflemesi uygulayan diğer ülkelere yakınsadığı görülmektedir.

#### **Dış Dinamiklerden Kaynaklanan Riskler**

Başta Avrupa ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerin ekonomilerine ilişkin belirsizliklerin devam etmesi, ülkemiz ekonomisinin karşı karşıya olduğu riskler arasında yer almaya devam etmektedir. Buna bağlı olarak, ülkemizde iç talep istikrarlı bir şekilde artarken, dış talep tarafındaki gelişmeler, ekonomideki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Gelişmiş ülkelerdeki kredi, gayrimenkul ve işgücü piyasalarındaki sorunların devam etmesi, küresel ekonominin toparlanma hızına ilişkin aşağı yönlü risklerin bir süre daha canlı kalabileceğine işaret etmektedir. Küresel ekonomiye ilişkin bu sorunlar, güven ve finansman kanalı ile iç talebi de etkileme potansiyeli taşımaktadır.

Yeniden güçlü bir büyüme sürecine girilmesi ile birlikte artan cari açık ve dış finansman ihtiyacının önemi karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle, önümüzdeki dönemde yatırımların miktar ve kalitesinin daha da artırılması ile tasarruf artırıcı reform ve teşviklere devam edilmesi önemini korumaktadır. Küresel ekonomideki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler dış talep kanalı yoluyla Türkiye'yi olumsuz etkileme riski taşımaktadır. İhracatımızın önemli bir kısmının, krizden en fazla etkilenen AB ülkelerine bağlı olması, Türkiye'nin dış ticaret kanalı ile olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır.

#### **İç Dinamiklerden Kaynaklanan Riskler**

Küresel krizin ardından, yeniden büyüme sürecinin başlaması ile cari açık sorunu yine Türkiye'nin karşısına çıkmıştır. Ülkemizin dış ticaret kompozisyonu gereği ihracatının ithalata bağımlı olması, ara malı ithalatının yüksek oluşu ve dış talepteki daralmaya bağlı olarak ihracat artış hızının daha yavaş olması, cari açığın artmasına neden olmaktadır. Türkiye'nin imalat

sektörünün enerjide dışa bağımlı olması, cari açığın en önemli yapısal etmenlerinden biridir. Bu yapısal etmenlerden kaynaklanan cari açık sorununun, kısa vadede çözümü mümkün olmamakla beraber, kontrol altında tutulması önemlidir. Önceki yıllarda daha çok doğrudan yabancı sermaye ile finanse edilen cari açık, bugün daha çok portföy yatırımları ile karşılanmaktadır. Bunda, Türkiye'ye giren doğrudan yabancı sermayenin yaklaşık yüzde 80'ini oluşturan AB ekonomisindeki durgunluğun etkisi büyüktür.

Diğer yandan, işsizlik oranındaki artışlar krizlerin en olumsuz ve kalıcı sonuçlarından biridir. Çıkış noktaları farklı olsa da, işsizlik verileri gerek 2001 gerekse de son küresel ekonomik krizde benzer eğilimler göstermektedir. Genellikle krizle birlikte hızlı bir şekilde artan işsizlik, krizden sonra gecikmeli olarak toparlanmaktadır. Buna rağmen, kriz sırasında çok hızlı artan işsizlik oranlarında önemli bir iyileşme kaydedilmiştir. Bununla beraber, Türkiye'de işgücü piyasasının diğer ülkelerdeki piyasalardan ayrılan bazı temel yapısal sorunları olduğu bilinmektedir. İşsizlik düzeyinin istenilen oranda, kalıcı bir şekilde düşmesi bu yapısal sorunların çözümüne bağlıdır.

Küresel ekonomik faaliyetlerdeki toparlanma hızı, önümüzdeki dönemde gerek dış talep gerekse emtia fiyatları kanalı ile enşasyon gelişmeleri üzerinde etkili olacaktır. Bu kapsamda, para politikasındaki sıkılaştırmanın zamanlaması ve miktarı önem kazanmaktadır. Önümüzdeki dönemde mali disipline bağlı kalınması, yapısal reform sürecinin devam etmesi ve ülkemizin kredi risklerindeki görece iyileşmenin devamı, makroekonomik istikrarın devamının sağlanması açısından belirleyici olacaktır.

## Mali Tablolar

Değerlemeye konu şirketin 31.03.2011 ve 31.12.2010 tarihli bilanço ve gelir tablosu aşağıda verilmiştir. Bu mali tablolar **Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na göre bağımsız denetimden geçmemiştir.**

GELİR TABLOSU (TL)	2010	2011/3
NET SATIŞLAR	0	0
SATIŞLARIN MALİYETİ(-)	0	0
Satışların maliyeti	0	0
Amortisman	0	0
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	0	0
FAALİYET GİDERLERİ (-)	-1.771.565	-7.433
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	-1.764.097	-5.566
Amortisman Giderleri	-7.468	-1.867
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	-1.771.565	-7.433
DİĞER FAALİYETL. OLAĞAN GELİR VE KARLAR	59.487	0
DİĞER FAAL. OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR(-)	0	0
FİNANSMAN GİDERLERİ(-)	-6.838	0
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR	-1.718.916	-7.433
OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	0	0
OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR(-)	0	0
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	-1.718.916	-7.433
DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ. YAS. YÜK.KARŞIL.(-)	0	0
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	-1.718.916	-7.433

## Şirketin Aktif/Pasif Yapısı

BİLANÇO (TL)	31.12.2010	% Analizi	31.03.2011	% Analizi
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>67.260.182</b>	<b>100%</b>	<b>67.260.411</b>	<b>100%</b>
Hazır Değerler	3.051	0%	2.430	0%
Menkul Kıymetler	-	-	-	-
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Stoklar	57.000.000	85%	57.000.000	85%
Yıllara Yaygın İnş. Ve Onarım Maliyetleri	-	-	-	-
Gelecek Ayl. Ait Gid. Ve Gel. Tahakkukl.	-	-	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	10.257.131	15%	10.257.982	15%
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>13.212</b>	<b>0%</b>	<b>11.345</b>	<b>0%</b>
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Mali Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13.212	0%	11.345	0%
Özel Tükenemeye Tabi Varlıklar	-	-	-	-
Gelecek Yıll. Ait Gid. Ve Gel. Tahak.	-	-	-	-
Diğer Duran Varlıklar	-	-	-	-
<b>AKTİF</b>	<b>67.273.394</b>	<b>100%</b>	<b>67.271.756</b>	<b>100%</b>
<b>KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>680.355</b>	<b>1%</b>	<b>686.150</b>	<b>1%</b>
Mali Borçlar	-	-	-	-
Ticari Borçlar	679.845	1%	685.598	1%
Diğer Borçlar	-	-	-	-
Alınan Avanslar	-	-	-	-
Yıllara Yaygın İnş. Ve Ona. Hakedişleri	-	-	-	-
Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	510	0%	533	0%
Borç Ve Gider Karşılıkları	-	-	-	-
Gelecek Ayl. Ait Gel. Ve Gid. Tah.	-	-	-	-
<b>ÖZ KAYNAKLAR</b>	<b>66.593.039</b>	<b>99%</b>	<b>66.585.606</b>	<b>99%</b>
Ödenmiş Sermaye	68.200.000	101%	68.200.000	101%
Sermaye Yedekleri	-	-	-	-
Kar Yedekleri	111.955	0%	111.955	0%
Geçmiş Yıllar Karları	-	-	-	-
Geçmiş Yıllar Zararları(-)	-1.718.916	-3%	-7.433	0%
Dönem Net Karı(Zararı)	-	-	-	-
<b>PASİF</b>	<b>67.273.394</b>	<b>100%</b>	<b>67.271.756</b>	<b>100%</b>

## Şirketin Gelirleri ve Temettü Ödeyebilme Kapasitesi

Şirketin 2011 yılı ilk üç aylık döneminde herhangi bir esas faaliyet geliri bulunmamakta olup, dönemde 7.433 TL'lik zarar elde edilmiştir. Ayrıca 1.718.916 TL'lik geçmiş dönem zararı bulunmaktadır. Bu şartlar altında şirketin temettü ödeyebilme kapasitesi bulunmamaktadır.

## Şirket Değerleme Yaklaşım ve Yöntemleri

Şirket değerlemesinde temel olarak 3 yaklaşım kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar şunlardır:

- Pazar Yaklaşımı
- Varlık Esaslı Yaklaşım
- Gelir (İndirgeme) Yaklaşımı

Her bir yaklaşım içerisinde, farklı değerlendirme yöntemleri ile şirket değeri tespit edilebilmektedir. Kullanılan bu değerlendirme yöntemlerinin her biri şirket değerini belirlemek üzere kendine özgü hesaplama prosedürleri içerebilmektedir.

### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu şirketi, piyasada satılmış benzer nitelikteki şirketlerle, şirket mülkiyet haklarıyla ve menkul kıymetlerle karşılaştırmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan üçü, benzer nitelikteki şirketlerin mülkiyet haklarının alınıp satıldığı halka açık hisse senedi piyasaları, şirketlerin blok satışının yapıldığı piyasalar ve değerlendirme konusu şirketin mülkiyetine yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir.

Pazar yaklaşımında, benzer nitelikteki şirketlerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki şirketler, değerlendirme konusu şirket ile aynı sektörde veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir sektörde olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

### Varlık Esaslı Yaklaşım

Şirket değerlemelerinde varlık esaslı yaklaşım, farklı varlık tipleri için kullanılan maliyet yaklaşımı ile benzer niteliklere sahiptir. Varlık esaslı yaklaşımın temeli, ikame prensibine dayalıdır, yani bir varlığın değeri, o varlığı oluşturan parçaların tamamının yenilenmesi maliyetinden daha fazla olmayacaktır.

Varlık esaslı yaklaşımın uygulanmasında maliyet esaslı bilanço yerine, maddi olan ve olmayan tüm varlıklar ve borçlar "pazar değeri" veya uygun olan bir başka cari değer üzerinden hesaplanmış bir bilanço kullanılmaktadır. Burada vergilerin de gözönüne alınması gerekebilir. Eğer pazar veya tasfiye değerleri uygulanırsa satış maliyetleri ile diğer giderlerin de dikkate alınması gerekmektedir.

### Gelir (İndirgeme) Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, bir şirketin, şirket mülkiyeti hakkının veya menkul kıymetin değerini, gelecekteki kazançların bugünkü değerini hesaplayarak takdir eder. En sık başvurulan iki gelir yaklaşımı yöntemi, doğrudan gelir indirgeme ve indirgenmiş nakit akışı analizi (ve/veya temettü) yöntemidir. İndirgeme oranı, kullanılan gelir tanımı için uygun olmalıdır.

Gelirin doğrudan indirgenmesinde bir temsili gelir seviyesi, geliri değere dönüştürmek amacıyla bir indirgeme oranına bölünür veya bir gelir çarpanıyla çarpılır. Teoride gelir, bir çok farklı gelir ve nakit akışı tanımı şeklinde olabilir. Uygulamada ise ölçülen gelir genelde ya vergi öncesi gelirdir ya da vergi sonrası gelirdir.

İndirgenmiş nakit akışı analizi (ve/veya temettü) yönteminde nakit akımları, gelecekteki her bir dönem için ayrı ayrı tahmin edilir. Bu nakit akımları daha sonra şimdiki değer teknikleri kullanılarak bir iskonto oranının uygulanmasıyla değere dönüştürülür. Bir çok nakit akışı tanımı kullanılabilir. Uygulamada genellikle, net nakit akışı (hissedarlara dağıtılabilecek nakit akışı) veya gerçekleşen temettüler (özellikle azınlık konumundaki hissedarların durumunda) kullanılmaktadır.

## Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında, değerlendirme tarihi itibarıyla şirket gayriaktif olduğundan ve mevcut arazi ve arsaları ile ilgili henüz gelir ve nakit akışı yaratacak bir proje üretmediğinden Özvarlık Yöntemi ve Düzeltilmiş Özvarlık yöntemi kullanılmıştır.

### Defter Değeri Yöntemi

Sermaye ve dağıtılmamış kârların toplamıdır. Başka bir ifade ile bilançodaki varlıklardan borçların düşülmesi ile kalan tutardır. Bilançonun muhasebe defterlerine dayanması nedeniyle bu isim verilmiştir. İki nedenden ötürü şirketin piyasa değerini ifade etmez. Birincisi; gerek varlık, gerekse borçların bilgi kalitesi ancak ülkede kullanılan muhasebe standartlarının kalitesi kadar anlamlıdır.

İkincisi şirketin bilançoda yer almayan, yönetim kadrosunun bilgi ve tecrübesi, müşteri yapısı, sektöründe yarattığı olumlu imaj gibi değerleri, kısaca şirket peştemaliyesini kapsamamasıdır. Bununla birlikte, bilançolara ulaşılabilirlik kolaylığı nedeniyle, özvarlık defter değeri uygulamada sıkça sözü edilen bir kavramdır.

Şirket'in, 31.03.2011 tarihli bilançosu esas alındığında özvarlığının defter değeri 66.585.606 TL olarak hesaplanmaktadır.

Toplam Varlıklar	67.271.756 TL
Toplam Borçlar (-)	(686.150) TL
Özvarlık Defter Değeri	66.585.606 TL

### Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi

Düzeltilmiş (Güncelleştirilmiş) Özvarlık Değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değer hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaç mal olacağını belirlemektir.

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri'nin hesaplanmasında en önemli sorun alanı sahip olunan bina, makine ve tesis gibi sabit kıymetlerin değer takdiridir. Ancak ne yazık ki, bir çoğu kullanılmış durumda olan bu gibi sabit kıymetlerin çoğunun ikinci el pazarının bulunmaması, bu konuda

yapılacak tahminlerin çok büyük yanılma payları içermesini kaçınılmaz hale getirir. Şirket aktifinde kayıtlı stokların (Gayrimenkullerin) ekspertiz değerleri Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırılmıştır.

Değerlenen Gayrimenkul	Sahiplik	Değerleyen	Değerleme Tarihi	Piyasa Değeri
Riva Arazileri - Göllü	Gelişim Gayrimenkul	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	14.12.2010	14.094.641 TL
Riva Arazileri - Doğu	Gelişim Gayrimenkul	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	14.12.2010	39.374.436 TL
Riva Arazileri - Doğu (3017 ve 3028 parseller)	Yapı Kredi Koray GYO	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	14.12.2010	-8.794.452 TL
				<b>44.674.625 TL</b>

	2011/3	2011/3
	Yasal Kayıtlar	Değerleme Farkı
Hazır Değerler	2.430	2.430
Ticari Alacaklar	0	0
Stoklar	57.000.000	44.674.625
Riva Arazileri	57.000.000	12.325.375
Diğer Dönen Varlıklar	10.257.982	
Devreden KDV	10.257.982	2.218.568
Peşin Ödenen Vergiler	0	0
<b>Dönen Varlıklar Toplamı</b>	<b>67.260.411</b>	<b>52.716.469</b>
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	11.345	0
Kuruluş Örgütlenme Giderleri ve Diğer	11.345	11.345
<b>Duran Varlıklar Toplamı</b>	<b>11.345</b>	<b>0</b>
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>67.271.756</b>	<b>52.716.469</b>
Ticari Borçlar	685.598	685.598
Ödenecek Vergi ve Fonlar	553	553
<b>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</b>	<b>686.150</b>	<b>686.150</b>
<b>Öz Sermaye</b>	<b>66.585.606</b>	<b>52.030.319</b>
Sermaye	68.200.000	68.200.000
Yedekler	111.955	111.955
Geçmiş Dönem Kar / Zararı	-1.718.916	-1.718.916
Dönem Kar / Zararı	-7.433	14.555.288
<b>PASİŞER</b>	<b>67.271.756</b>	<b>52.716.469</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ ÖZVARLIK DEĞERİ</b>	<b>52.030.319 TL</b>	

Aşağıda belirtilen hususların etkisi dikkate alındığında Şirketin 31.03.2011 tarihli bilançosuna göre Düzeltilmiş Özvarlık Değeri 52.030.319 TL olarak hesaplanmaktadır.


- Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme çalışmasına göre şirketin stokları (gayrimenkulleri) 12.325.375 TL değer düşüklüğüne uğramıştır. Bu tutar düzeltilmiş özvarlık değerinde dikkate alınmıştır.
- Değer düşüklüğü nedeniyle devreden KDV tutarında değer düşüklüğüne uğrayan kısma isabet eden  $(12.325.375 * \%18 = 2.218.568)$  2.218.568 TL'nin geri kazanılamayacağı düşünülmektedir.
- Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan raporda belirtilen İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 3017 ve 3028 parsellerin tapuları Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. üzerine kayıtlı olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Şirketin maddi olmayan duran varlıklarının rayiç değeri (çoğu aktifleşen gider mahiyetinde olduğundan) "0" (sıfır TL) olarak kabul edilmiştir.



Çalışmalarımız sonucunda ulaşılan 31.03.2011 tarihli şirket değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir

İlgili bölümlerinde anlamları ve hesaplanma biçimleri ayrıntılı olarak açıklanmış bu sonuçlar arasında **Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.**'nin değerini gerçekçi biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz değer, **Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi** ile tespit edilen **52.030.319 TL'** dir.

Dr. M. Özgür GÜNEL

 **BAKER TILLY**  
G Ü R E L İ

## EKLER

- 1) Ticaret Sicil Gazetesi
- 2) Riva G ll  ve Riva Doğu Gayrimenkul Değerleme Raporları
- 3) 31.03.2011 Tarihli Mizan
- 4) Gayrimenkul Maliyet ve Ekspertiz Değeri Karşılaştırma Tablosu

(Başaralı 290 . Sayfada)  
çıkartılmasından sonra kalan mik-  
tardır. Kanuni yedek akçe ayrıldıktan  
sonra kalan miktar ortaklar ku-  
rulusuna alınacak karara göre  
hissedarlara hisseleri oranında  
dağıtılır, ödenmiş sermayenin %3'i  
oranında ilk temettü ayrılır.

#### İhtiyat Akçesi Madde-12

İhtiyat akçesi şirket ser-  
mayesinin %20 sine çıkıncaya  
kadar ayrılır. Bu miktarın azalması  
halinde yeniden ihtiyat akçesinin  
ayrılmasına devam olunur. Kanuni  
ve ihtiyari ihtiyat akçeleriyle kanun  
ve bu ana sözleşme hükümlerine  
göre ayrılması gereken miktar safi  
kardan ayrılmadıkça hissedarlara  
kar dağıtılmaz.

#### Kanuni Hükümler Madde-13

Bu ana sözleşmede yazılı bulun-  
mayan hususlar hakkında T.T.K.'-  
nın hükümleri uygulanır.

Kurucu Ortaklar  
Mashar Karakuş İmza  
Kudret Karakuş İmza

(S/A)(19/528155)

İstanbul Ticaret Sicili  
Memurluğundan

Sicil Numarası:683255

#### Ticaret Ünvanı: GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ticari İkametgahı:İstanbul  
Beşiktaş Levent Büyükdere  
Cad.Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:2

Ticari Merkezi ile sicil numarası  
ve ünvanı yukarıda yazılı ve  
14.11.2008 tarihinden beri kurul-  
muş olan anonim şirketin Kadıköy  
4.Noterliğinden 12.11.2008 tarih  
ve 74374 sayılı ile onaylı esas  
mukavelesinin tescil ve ilam isten-  
miş olup, Kadıköy 7.Noterliğinden  
12.11.2008 tarih ve 74378-74377-  
74376-74375 sayılı ile onaylı imza  
beyannameleri memuriyetimize  
verilmiş olmakla 6762 sayılı Türk  
Ticaret Kanunu hükümlerine uy-  
gun olarak ve memurluğumuzdaki  
vesikalarla dayanılarak 14.11.2008  
tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

#### Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi

#### Ana Sözleşmesi Madde 1: Kuruluş

Aşağıda adları, soyadları,  
ikametgahları ve uyrukları yazılı  
kurucular arasında Türk Ticaret  
Kanunu'nun anonim şirketlerin ani  
surette kuruluşu hakkındaki  
hükümlerine göre bir anonim şirket  
kurulmuştur.

Kurucunun Adı ve Soyadı:Yapı  
Kredi-Koray Gayrimenkul Yat.  
Ort. A.Ş. Kimlik Vergi  
No:9370100130  
Uyruğu:T.C.  
İkametgahı:Yapı Kredi Plaza C  
Blok K:2 No:11 Levent-İstanbul

Kurucunun Adı ve  
Soyadı:İbrahim Tamer Haşimoğlu  
T.C. Kimlik Vergi  
No:22769373706  
Uyruğu:T.C.

İkametgahı:Yıldız Posta Cad.  
Esengül Apt. K:6 D:34 Esentepe-  
İstanbul

Kurucunun Adı ve Soyadı:Murat  
Koray Kimlik Vergi  
No:56305021080  
Uyruğu:T.C.

İkametgahı:Leylek Yuvası Sok.  
Maximum Evleri Sitesi A-6 Ulus-  
İst.

Kurucunun Adı ve Soyadı:Murat  
Koray Kimlik Vergi  
No:56305021080  
Uyruğu:T.C.

İkametgahı:Vaniköy Cad.  
Vaniköy Evleri B-9 Villa Üsküdar-  
İstanbul

Kurucunun Adı ve Soyadı:Sü-  
leyman Yerçil Kimlik Vergi  
No:39811571836  
Uyruğu:T.C.

İkametgahı:Fenerbahçe Mah.  
Münir Nurettin Selçuk Cad.  
Kalamış Kuru Sitesi Blok-1 No:8  
Kadıköy

#### Madde 2: Şirketin Ünvanı

Şirketin ünvanı, Gelişim Gayri-  
menkul ve Yatırım Ticaret Anonim  
Şirketi'dir. Bu esas mukavelede  
kısaca "şirket" kelimesi ile ifade  
edilmiştir.

#### Madde 3: Amaç ve Konu

Şirketin başlıca amaç ve konusu  
yürürlükteki düzenlemelere uygun  
olarak

Gayrimenkul yatırımı yapmak  
amaçlarıyla her nevi gayrimenkul al-  
mak, satmak, kiraya vermek, ki-  
ralamak, gayrimenkullerinin beheri  
bir proje kapsamında alınarak değer  
kazanılmasını suretiyle kazanç el-  
de etmektir. Şirket bu amaçla;

a. Bağımsız olarak veya diğer  
kişi ve kuruluşlarla işbirliği ya-  
parak konsorsiyum şeklinde konut,  
toplu konut, modern yerleşim bir-  
imleri, alışveriş merkezleri, ticaret  
ve iş merkezleri, köprü, fabrika,  
depo tesisleri, oteller, moteller,  
konaklama yerleri, her türlü turizm  
tesisleri, sosyal amaçlı tesisler, tur-  
istik, sportif, eğitimsel ve kültürel  
tesisleri, sinema, tiyatro salonları,  
hastane, huzurevi kurabilir, inşa  
edebilir veya başkalarına yaptır-  
abilir, işletebilir, işletilebilir, sata-  
bilir, kiralayabilir, kiraya verebilir,  
kiracı bulunduğu gayrimenkulleri  
alt kiraya verebilir ve bunlar üz-  
erinde aynı ve şahsi her türlü tasarru-  
fa bulunabilir.

b. Yurt içinde ve yurtdışında em-  
lak alabilir, satabilir, kiralayabilir,  
pazarlayabilir ve bunlarla ilgili  
reklam ve tanıtım faaliyetlerinde  
bulunabilir, mümessillikler alabilir,

c. Mimari ve mühendislik pro-  
jeleri üretebilir, amaç ve konusuyla  
ilgili hususlarda danışmanlık  
hizmetleri verebilir,

d. Şirketin sahip olduğu veya  
olacağı gayrimenkullere tekte ve

aleyhte vefa hakkı tesis edebilir, ki-  
ra sözleşmelerini tapuya şerh ettire-  
bilir, satış vadi sözleşmeleri yap-  
abilir ve bu sözleşmeleri tapuya şerh  
ettirebilir, tapuya tescil ettirebilir,  
tapu kütüğü ve sicillerinde gayri-  
menkuller üzerinde irtifak, intifa,  
sükna, gayrimenkul mükellefiyeti  
tesis ettirebilir, eins tashihi yap-  
abilir, yola, yeşil sahaya ve parka  
terk edebilir, taksim, takas, bir-  
leştirme (tevhid) parsasyon yap-  
abilir, gayrimenkullerinin imarı,  
ifrazı, ihtiyası, tevhid, alt yapı tesis-  
lerinin yapımı ve geliştirilmesini  
işleri, Medeni kanun'un 756. mād-  
desine göre lehine kaynak hakkı  
tesis edebilir, şirket ve üçüncü  
şahıslar mevra hakkı, geçit hakkı,  
ve üst hakkı dahil her türlü irtifak  
hakkı tesis edebilir, ettirebilir,

e. Şirket amaç ve konularına  
ulaşmak için her türlü nakil vasıta-  
larını satın alabilir, işletebilir, ki-  
ralayabilir ve satabilir,

f. Şirketin işgal konusu ile ilgili  
işlerde organizatörlük, etid, proje,  
mühendislik, müşavirlik hizmetleri  
yapabilir.

g. Şirket işgal konuları ile ilgili  
olarak lisans, ihtira beraat, telif ve  
patent hakları, imtiyaz, ticaret ün-  
vanı, alınefi-farika gibi gayri mad-  
di hakları ve imtiyazları iktisap  
edebilir, kullanabilir, devredebilir.

h. Şirketin amacını gerçek-  
leştirme için yerli ve yabancı  
şahıslar, şirket ve bankalardan kredi  
alabilir, şirketin ihtiyaçlarını  
karşılama için leasing yapabilir  
kredi sözleşmesi imzalamak için  
şirketin menkul ve gayrimenkulleri  
üzerine leh ve aleyhine her türlü  
aynı hakları tesis edebilir, ipotek  
vaaz ve fek ettirebilir

i. Konusu ile ilgili olarak  
aracılık faaliyetinde bulunmak  
kaydıyla Türkiye ve yabancı mem-  
leketlerde yerli ve yabancı ser-  
mayelerle kurulmuş veya kurul-  
acak sermaye şirketlerine kurucu or-  
tak olabilir veya sonradan kabla-  
bilir, bu kuruluşları devir ve satın  
alabilir, hisseleri devredebilir ve  
satabilir.

j. Acentelik, komisyonculuk,  
mümessillik ve bayilikler alabilir  
veya üçüncü kişilere bu tür  
faaliyetlerde bulunma yetkisi vere-  
bilir.

k. Menkul kıymetler aracılık  
faaliyeti ve menkul kıymet portföy  
işletmeciliği niteliğinde olmamak  
kaydı ile yurt içi ve dışında tahvil  
ve hisse senetleri dahil olmak üzere  
menkul kıymetler alabilir ve bunlar  
üzerinde tasarrufla  
bulunabilir; ticari bankalarla fi-  
nansal kiralama, tüketici kredisi,  
factoring ve sigorta aracılık  
hizmetleri şirketlerine iştirak  
amaçlarıyla başlıca hisse senetlerini  
alabilir ve gerektiğinde elden  
çıkartabilir.

l. Şirket konusunun gerektirdiği  
diğer bilimsel mali, ticari ve sınıl  
muameleleri yapabilir ve yaptır-  
abilir.

Yukarıda gösterilen muameleler-  
den başka ileride Şirket için faydalı  
ve lüzumlu görülecek başka işlere  
girişilmek istendiği takdirde,  
Yönetim Kurulunun teklifi üzerine

keyfiyet Genel Kurulun tasvibine  
sunulacak ve bu yolda karar  
alınduktan sonra tescilli müteakiben  
Şirket dilediği işleri yapabilecektir.

#### Madde 4: Şirketin Merkez ve Şubeleri

Şirketin Merkezi İstanbul ili  
Beşiktaş ilçesidir. Adresi  
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza  
C Blok Kat:2 Levent 34330 Beşik-  
taş /İstanbul'dur. Adres değişik-  
liğinde yeni adres, Ticaret Siciline  
tescil ve Türkiye Ticaret Sicili  
Gazetesinde ilan ettirilir. Tescil ve  
ilan edilmiş adrese yapılan tebligat  
şirkete yapılmış sayılır. Tescil  
edilmiş adresinden ayrılmış ol-  
masına rağmen yeni adresini süresi  
içinde tescil ettirmemiş şirket için  
bu durum fesih sebebi sayılır. Şir-  
ket Sanayi ve Ticaret Bakanlığına  
bilgi vermek kaydıyla yurt içinde  
ve dışında şubeler açabilir.

#### Madde 5: Şirketin Süresi

Şirket süresiz olarak kurulmuş-  
tur.

#### Madde 6: Sermaye

Şirketin sermayesi 68.200.000-  
YTL (altmışsekizmilyonikiyüzbin  
Yeni Türk Lirası)'dır. Bu sermaye  
beheri 1-YTL (BirYeniTürkLirası)  
nominal değerinde ve tamamı na-  
ma yazılı 68.200.000 adet hisseye  
bölünmüştür. Şirketin 68.200.000-  
YTL. (Altmışsekizmilyon-  
onikiyüzbinYeniTürkLiralık)'lık  
sermayesinin tamamı ortaklarca mu-  
vazaadan arif olarak taahhüt edilmiş  
ve tescil işleminden sonra nakden  
ödenektir. Sermayenin ortaklara  
dağılımı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı.Yapı Kredi-Koray  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.  
Ş.

Hisse Adedi:68.199.996  
Hisse Tutarı (YTL):68.199.996  
Ortağın Adı.Alessandro Maria  
Decio

Hisse Adedi:1  
Hisse Tutarı (YTL):1  
Ortağın Adı.İbrahim Tamer  
Haşimoğlu

Hisse Adedi:1  
Hisse Tutarı (YTL):1  
Ortağın Adı.Murat Koray

Hisse Adedi:1  
Hisse Tutarı (YTL):1  
Ortağın Adı.Süleyman Yerçil

Hisse Adedi:1  
Hisse Tutarı (YTL):1  
Toplam  
Hisse Adedi:68.200.000  
Hisse Tutarı (YTL):68.200.000

Sermaye taahhüt borçları Yö-  
netim Kurulunun alacağı kararlar  
dairesinde ve tüm ortakların yazılı  
oludan alınmak suretiyle belirtilen  
tarihten önce istenebilir. Talep  
edilen taksitlerin zamanında öden-  
memesi halinde Türk Ticaret Ka-  
nununda yazılı müeyyideleri tat-  
bikinde Yönetim Kurulu yetkilidir

Yönetim Kurulu Meclisi hisse  
senetlerini muhtelif hisseyi temsil  
eden farklı kupurlar halinde  
bastırabilir. Bedeli tamamen öden-  
medikçe yeni hisse senedi çıkarı-  
lmaz.

#### Madde 7: Hisse Senetleri

Şirketin hisse senetleri nama  
yazılıdır. Bedelleri tamamen öden-  
memiş veya ödenmiş olmakla be-  
raber henüz hisse senetleri basıl-  
mamış olan hisselerin devri, temlik  
yolu ile olur. Bedelleri tamamen  
ödenmedikçe nama yazılı hisse  
senedi veya ilmtühaber çıkarılamaz.

#### Madde 8: Tahvil İntifa Senedi ve Kar Ortaklığı Belgesi İhracı

Şirket, yönetim kurulunun teklifi  
ve genel kurulun kararı ile Türk  
Ticaret Kanunu ve sermaye  
piyasası kanunu hükümleri uyari-  
ca her türlü tahvil intifa senedi ve  
kar zarara iştirakli kar ortaklığı bel-  
gesi ihraç edebilir.

#### Madde 9: Yönetim Kurulu

Şirketin işleri ve idaresi genel  
kurul tarafından Türk Ticaret Ka-  
nunı hükümleri dairesinde  
hissedarlar arasında seçilecek 4  
kişiden oluşacak bir yönetim ku-  
lu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyeleri bir yıl  
için seçilirler. Seçim süresi sona  
eren yönetim kurulu üyeleri  
yeniden seçilebilirler.

Genel Kurul lüzum görürse,  
yönetim kurulu üyelerini her za-  
man değiştirebilir.

Yönetim Kurulu, şirketin işleri  
ve işlemleri gerektirdikçe toplanır.  
Kararlar ekseniyette alınu Yönetim  
Kurulu kararları üyelerinin ittifaki  
halinde, toplantı yapılmadan yazılı  
olarak alınabilirler.

#### Madde 10: Yönetim Kurulu Görev Bölümü

Şirketin yönetim ve temsili için  
yönetim kurulu üyeleri arasında  
görev bölümü yapılır. Yönetim Ku-  
rulu kendi arasından bir başkan ve  
başkanın bulunmadığı zaman ona  
vekalet etmek üzere bir başkan  
yardımcısı seçer. Yönetim Kurulu  
temsili ve idare yetkisinin bir kıs-  
mını veya tamamını yönetim ku-  
rulu üyesi olan Murahhaslara veya  
pny sahibi olmayan gerekli bulun-  
mayan müdürlere bırakabilirler.  
Vazife taksimi ve imza yetkilerini  
belirleyen kararlar tescil ve ilan ol-  
unur.

#### Madde 11: Şirketin İnzamı

Şirketin yönetimi ve dışarıya  
karşı temsili ve ilzamu yönetim ku-  
ruluna aittir. Şirket tarafından ver-  
ilecek bütün belgelerin ve yapıla-  
cak sözleşmelerin geçerli olabilme-  
si için, bunların imzasını alan  
kişi veya kişilerin imzasını taşı-  
ması gerektirir.

#### Madde 12: Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri

Yönetim Kurulu başkan ve  
üyelerine ve murahhaslara yazı  
(Devamı 292. Sayfada)

(Başarılı 291. Sayfada)  
ilecek üretilen genel kurul tespit ve  
tayin eder.

#### Madde 13: Denetçiler ve Görevleri

Genel Kurul, gerek hissedarlar  
arasından, gerekse dışardan bir  
veya birden fazla denetçi seçer.  
Bunların sayısını üç'ü geçemez.

Denetçiler Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357'nci maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

#### Madde 14: Genel Kurul

Genel Kurul toplantılarında  
aşağıdaki esaslar uygulanır.

a) Davet Şekli: Genel Kurullar, olağan veya olağanüstü toplantılar. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

b) Toplantı Vakti: Olağan Genel Kurul, şirketin hesap devresi sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurullar ise; şirket işlerinin ıcap ettirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

c) Rey verme ve vekil tayini: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarların veya vekillerin bir hisse için bir oy vardır. Genel Kurul toplantılarında, hissedarlar kendilerini diğer hissedarlar ve hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkette hissedar olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri hissedarı temsil ettikleri oylan da kullanmaya yetkilidirler. Vekalet-namenin nimenin yazılı şekilde olması şarttır.

d) Müzakerelerin yapılması ve karar nisabı: Şirket genel kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel Kurul toplantılarında ve bu toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

e) Toplantı Yeri: Genel Kurul şirketin yönetim merkezi binasında veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

#### Madde 15: Toplantılarda Komiser Bulunması

Gerek olağan ve gerekse olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin bulunması ve toplantı tutanaklarının ilgililerle birlikte imza edilmesi şarttır. Komiserin gayabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan tutanaklar geçerli değildir.

#### Madde 16: Oy Hakkı

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarların veya vekillerinin her hisse için bir oy hakkı vardır.

#### Madde 17: Oy Verme Şekli

Genel Kurul toplantılarında oylar işaretlerle verilir. Ancak, hazır bu-

lunan hissedarlardan sermayenin en az %10'una sahip olanların lüzum gösterdikleri takdirde gizli oya başvurmak lazımdır.

#### Madde 18: İlan

Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 37. maddesinin 4. fıkrası hükümleri saklı kalmak şartıyla şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile en az 15 gün evvel yapılır. Mahallinde gazete yayınlanmadığı takdirde ilan en yakın yerlerdeki gazete ile yapılır.

Ancak genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur.

Sermayenin azaltılmasına ve tasfiyeye ait ilanlar için kanunun 397 ve 438. maddeleri hükümleri uygulanır.

#### Madde 19: Hesap Dönemi

Şirketin hesap yılı, Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. Fakat birinci hesap yılı şirketin kuruluşunun tescil edildiği tarihten başlar ve o senenin Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

#### Madde 21: Kararın Tesbiti ve Dağıtım

Şirketin umumî masrafları ile amortismanlar gibi, şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zarurî olan meblağlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap senesi sonunda tespit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırası ile aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur.

a) Birinci Tertip Kanunî Yedek Akçe Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre %5 kanunî yedek akçe ayrılır.

b) Birinci Temettü Ödenmiş sermayenin %5'i oranında birinci temettü ayrılır.

c) İkinci Temettü ve Fevkalade Yedek Akçe Genel Kurul net karından yukarıdaki tahsisler yapıldıktan sonra kalan kısmı, kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya veya fevkalade yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

d) İkinci Tertip Kanunî Yedek Akçe Pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarı onda biri Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrası 3. bendi uyarınca ikinci tertip kanunî yedek akçe olarak ayrılır. Kar payının ve fevkalade yedek akçelerin sermaye artırımına suretiyle hisse senedi olarak dağıtılması durumunda ikinci tertip kanunî yedek akçe ayrılmaz.

Karın dağıtım tarihi ve şekli Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.

#### Madde 21: İhtiyat Akçesi

Şirket tarafından ayrılan ihtiyat akçeleri hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 466 ve 467. maddeleri hükümleri uygulanır.

#### Madde 22: Şirket Personeli İçin Vakıf

Şirket, menur, hizmetli ve işçileri için Türk Ticaret Kanunu'nun 468'inci maddesinin öngördüğü nitelikte vakıf kurabileceği gibi bu mahiyette kurulan vakıflara da katılabilir.

#### Madde 23: Kanunî Hükümler

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

#### Geçici Madde 1: Temsil ve İlam

Şirket Yönetim Kurulu başkanlığına Sayın İbrahim Tamer Haşimoğlu, Başkan Yardımcılığına Süleyman Yavaş, üyelerine de Sayın Alessandro Maria Decio, Sayın Murat Koray bir yıl süre ile seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu üyesi 1. Derecede imza yetkilileri olup, Yönetim Kurulu üyelerinin herhangi ikisinin müştereken şirket ünvanı altına vaze edildikleri imzaları ile şirket bir yıl süre ile temsil ve ilzam edebileceklerdir.

#### Geçici Madde 2: İlk Yönetim Kurulu Üyeleri Olarak;

İbrahim Tamer Haşimoğlu  
Alessandro Maria Decio  
Süleyman Yavaş Murat Koray  
seçilmişlerdir.

#### Geçici Madde 3: İlk Denetçi Olarak;

24496786804 T.C. kimlik numarası Kemser Sitesi C Blok No:4 Ferahevler, Tarabya-İstanbul adresinde ikamet eden Abdullah Geçer bir yıl süre ile seçilmiştir.

Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İmza  
İbrahim Tamer Haşimoğlu İmza  
Alessandro Maria Decio İmza  
Murat Koray İmza  
Süleyman Yavaş İmza

(S/A)(19/525029)

#### STATÜ TADİLLERİ

#### İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan  
Sicil No: 546751

Ticaret Ünvanı  
OPTİMAR LOJİSTİK DİŞ  
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Ticari Merkez: İstanbul  
Güngören Merter Savaş Cad.  
Atabek Sitesi C Blok D: 6

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Kadıköy 1. noterliğinden

14.11.2008 tarih 20610 sayılı onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 17.11.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Karar tarihi: 14.11.2008  
Karar no: 2008/03  
Karar: Adres değişikliği hakkında.

Optimar Lojistik Dış Ticaret Limited Şirketi ortaklar şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki karar almışlardır.

1. Şirket merkezi olarak kullandığımız Acabadem Mah. Köşkü Sok. Kocatürk Sitesi A Blok No: 14/22 Kadıköy/İstanbul adresindeki şirket merkezini Savaş Cad. Atabek Sitesi C Blok Daire: 6 Merter/İstanbul adresine taşınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

2. Alınan bu kararın tescil ve ilan edilmesine ve ilgili vergi dairesine bilgi verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Ortak  
Melike Özcan İmza  
Ortak  
Hüseyin Özcan İmza

(S/A)(19/528048)

İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan

Sicil No: 637598

Ticaret Ünvanı  
TURAN YILMAZ SİGORTA  
DANIŞMANLIK VE  
ARACILIK HİZMETLERİ  
LİMİTED ŞİRKETİ

Ticari Merkez: İstanbul Ümraniye Atatürk Mah. Su İş Cad. No: 27/A

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Üsküdar 2. noterliğinden 13.11.2008 tarih 28742 sayılı onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 17.11.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Turan Yılmaz Sigorta Danışmanlık ve Aracılık Hizmetleri Limited Şirketi

Karar no: 1  
Karar tarihi: 20.10.2008  
Toplantıya katılanlar: Turan Yılmaz, İlyas Ural

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki hususu karar altına almışlardır.

Şirket merkez adresinin Atatürk Mh. Su İş Cad. No: 27/A Ümraniye/İstanbul adresine nakil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Turan Yılmaz İmza  
İlyas Ural İmza

(S/A)(19/528092)

İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan

Sicil No: 598445

Ticaret Ünvanı  
OĞUZHAN METAL  
HURDACILIK SANAYİ VE  
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Ticari Merkez: İstanbul Tuzla Şifa Mah. Şekerpinar Cad. S800. Sok. No: 36

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Kadıköy 27. noterliğinden 17.11.2008 tarih 34747 sayılı onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 17.11.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Oğuzhan Metal Hurdacılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

Karar no: 11  
Karar tarihi: 14.11.2008  
Konusu: Merkez adres değişikliği

Toplantıya katılanlar: Ekrem Orhan, Sinan Kömür

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki hususları karar altına almışlardır.

Şirket merkez adresinin 14.11.2008 tarihinden itibaren Şifa Mh. Şekerpinar Cd. S800 Sk. No: 36 Tuzla İstanbul adresine nakil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Ortak  
Ekrem Orhan İmza  
Ortak  
Sinan Kömür İmza

(S/A)(19/528071)

#### TİCARET UNVANLARI

#### İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan  
Sicil Numarası: 683419

Ticaret Ünvanı  
GENÇER ELEKTRİK  
İSMAIL GENÇ

İş Adresi: İstanbul Beyoğlu Karaköy Bereketzade Mah. Şairziyapaşa Cad. Şimşir Sok. No: 6

Bv Adresi: İstanbul Zeytinburnu Veli Efendi Mah. Çurupçı Yolu B Çıkmaşı No: 9

06.11.2008 tarihinden itibaren Bilumun elektrik malzemeleri toplanan alımı satımı ticareti işleri ile meşgul olduğuna ve T.C. Devleti tebasında bulunduğu Nöterden tasdikli imzası ile bildirerek tescil istediğinden bulunan tacirin Ticaret ünvanı yukarıda yazılı şekilde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak 17.11.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

(S/A)(19/527960)

**GÜRELİ**  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ  
DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

**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 NEDENLERİ.....	26
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 BULUNMASINDA SERMAYE 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

- 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 Tebliği'nin 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması.



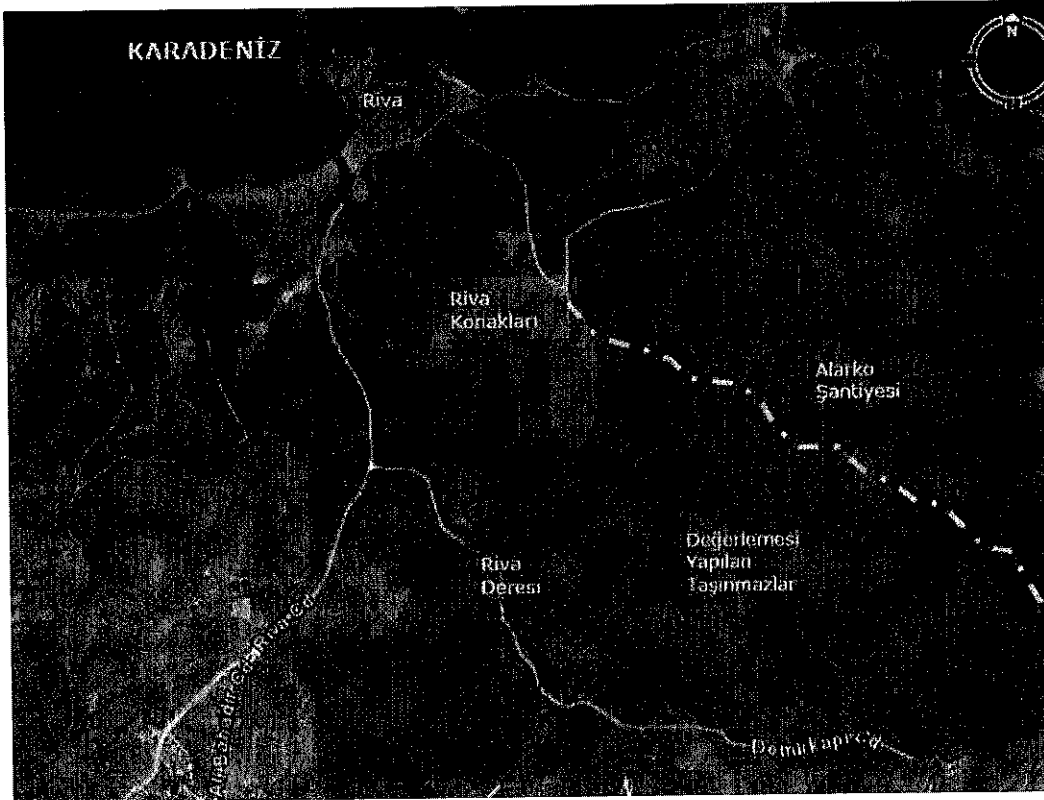
### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

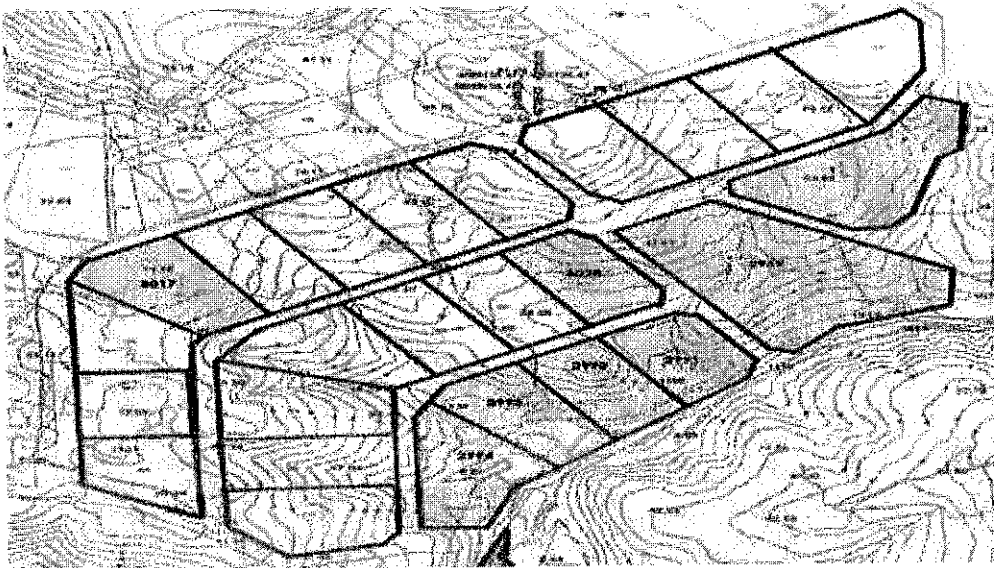
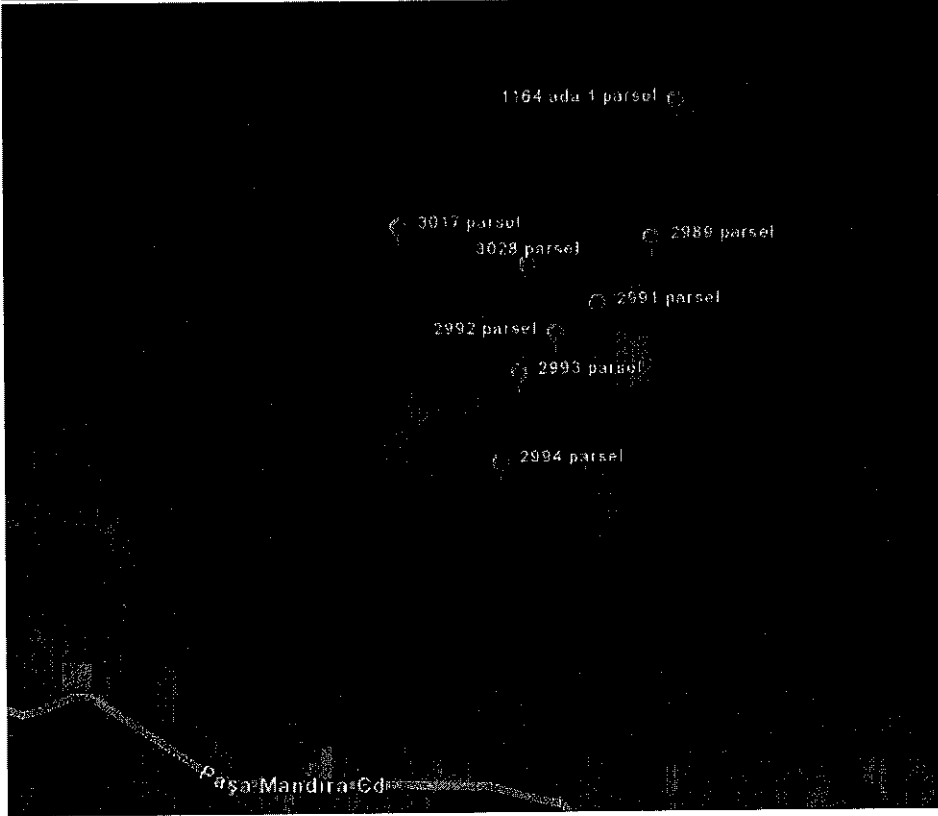
##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu'nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Ceneffe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellere ulaşılmaktadır. Parsellerin tamamında, Riva Deresi ve 3017 parselde de ayrıca kısmen deniz manzarası bulunmaktadır. Riva deresinin, ulaşım konusunda tarihsel bir işlevi söz konusu olmuştur. Üç yüzyıl kadar öncesinde karayolunun olmaması sebebiyle Riva deresinden takalarla Karadeniz'e çıkılmakta ve İstanbul'a odun, kömür, sebze ve meyve götürülmekteydi. Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Orman, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir. Coğrafi Koordinatları: Kuzey-41,198168° 29,248756°



YATIRIMAZIN MERKEZLERE KÜSÜCÜSÜ İZAKLIKLARI			
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

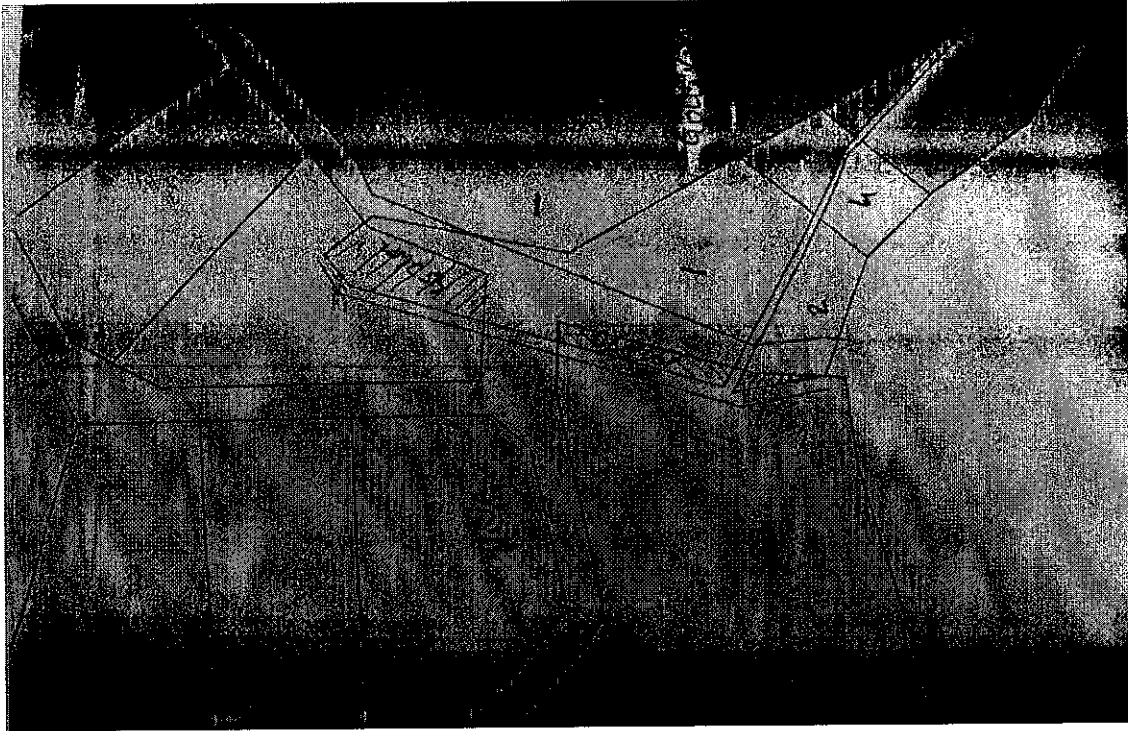
Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii'nde konumlu, 1164 ada 1 parsel, 1989-1991-1992-1993-1994-3017-3028 no.lu parsellerdir. 1164 ada 1 parsel arsa vasıflı, 1989 parsel hariç, diğer parseller tarla vasıflıdır. 3017 parsel hariç diğer parseller, birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site yapılmasına müsaittir. Topografyası eğimli olup jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

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

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

1164/1, -(1989-1991-1992-1993-1994-3017-3028) PARSELLER							
İLİ	İSTANBUL						
İLÇESİ	BEYKOZ						
KÖYÜ	ÇAYAĞZI(RIVA)						
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.





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**

**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. RİVA DOĞU**

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

**TASINMAZ BİLGİLERİ**

Alan Tipi : Alan Tasınmaz  
Zemin No : 25097476  
İl / İlçe : İSTANBUL/BEYKOZ  
Kurum Adı : Beykoz TSM  
Mahalle / Köy Adı : ÇAYAGZI(RİVA) KÖYÜ  
Merkezi : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ  
Çit / Sayfa No : 30 / 2992  
Kayıt Durumu : Akif

**TASINMAZ ŞERH / REYAN / İRTİFAK**

SERİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPIRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇTISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMIMI: 1421		
Beyan	1671.1822.1887.1902.1977 VE 2030 PARSELLER BU VE TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTALİDİR. 26.03.1974 Y. 388		26.03.1974 - 388

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
113592361	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1434		22.030,00	Satış - 12.10.2010 - 3561	



**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. RİVA DOĞU**

**TASINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 25097474  
İl / İlçe : İSTANBUL/BEYKOZ  
Kurum Adı : Beykoz TSM  
Mahalle / Köy Adı : ÇAYAGZI (RİVA) Köyü  
Mevki : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ  
Cilt / Sayfa No : 39 / 2389  
Kayıt Durumu : Akut

Ada/Parcel : 2-2389  
Yüzölçüm : 71.900,26 m2  
Ana Tap Nitelik : BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/İ	Aciklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yermise
Beşim	MÜLKİYET İRTİFALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAMİM 1021		26.03.1978 - 353
Beşim	1671, 1672, 1687, 1687, 1677 VE 2059 PARSELLER BU VE TALEPNAME SİNDE YAZILI ÖĞER PARSELLERİN MÜSTEREK MİTHALİDİR. 26.03.1974 Y. 358		26.06.1994 - 1406
Beşim	BU ÖZEL ORMAN 6831 SAYILI KANUNUN 3173 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 52. MAD. HÜKMÜ GEREĞİNCE PARÇALANIP SATILAMAZ MİRASÇILAR ARASINDA İFRAZEN TAKSİM EDİLEMEZ VE ÜZERİNDE AVNİ MADDE HÜKMÜ DİŞİNDE İNŞAAT YAPILAMAZ. 26.06.1994 TARİH YEN. 1406	ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Edinme Sebbi - Tarih - Yen.	Terkin Sebbi - Tarih - Yen.
118592357	GÜRLÜM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1000	71.900,26	Satış - 12.10.2010 - 5364	



**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. RİVA DOĞU**

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	1. Ana Tapınmaz
Zemin No	2. 2539/153
İl/İlçe	3. İSTANBUL/BEYKOZ
Karım Adı	4. Beykoz TSM
Maddeli/Kay Adı	5. ÇAYAGZIRIYALIKÖYÜ
Mevki	6. BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ
Çift/Sıra No	7. 15/3429
Kayıt Durum	8. Aktif

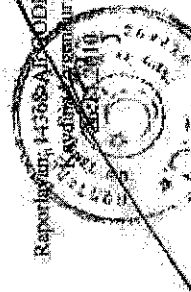
**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

SBN/	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yemyay
1702/1978	1702/1978 TARİHİ 1700 YEV. NOLU MÜSTENEK METİHAL ŞERHİNDİR		1702/1978 - 1700

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No	Malik
116302354	GELENEK GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ
Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Matrakat
Sıra - 12.10.2010 - 3481	38.845,18
Tarih - Yemyay	TAM

Raporlayan: 43788 ABİDEKÖKÇÜ

Kayıtlı: 2010/06/02



**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. RİVA DOĞU**

**TASINMAZ BİLGİLERİ**

Adar/Parsel : 5128  
Yatırım No : 25097497  
Hizmet : İSTANBUL/BEYKÖZ  
Kırsım Adı : Beykoz TSM  
Makale / Koy Adı : ÇAYAGZIRI/VAI KOYU  
Mevki : BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ  
CW / Sıra No : 31 / 3028  
Kağıt Durum : Akıcı

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye
1	KÖLNİYET İNHİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILANAKTIR N: 1421		
2	1671 1822 1887 1967 1977 VE 2039 PARSELER BU TALEPNAMEİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTERİLERİNE MİLLİTARİZ 26.03.1974 YEV-388		26.03.1974 - 388

Rapor Tarihi / Sayı : 26.11.2013 / 1536

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Oran	Merchante	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terhis Şekli - Tarih - Yev.
5708762	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		100	21.912.00	Satış - 01.05.2000 - 1432	

**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. RİVA DOĞU**

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

**TASINMAZ BİLGİLERİ**

Ada Parçesi : 1-3317  
Yüzölçümü : 26.745,00 m<sup>2</sup>  
Ama Dış Nitelik : ERLA

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemlin No : 25097426  
B17 Rce : İSTANBUL/BEYKOZ  
Kurum Adı : Beğöz TSM  
Muhalle/Kırsı Adı : ÇAYAGÖZARVA/Koşu  
Meydan : BEYLİKMANDEĞİRA ÇETİLEĞİ  
Ghr / Sayfa No : 30 / 3017  
Kayıt Durum : Aktif

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Marka / Lehdar	Tarih - Yemin
1	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI ACİSİNDAN GEÇERİZ SAYILACAKTIR. TAMIN: 1421		26.03.1974 - 388
2	1671.1832.1887.1867.1977 VE 3839 PARSELLER EĞİ VE TALEPNAME SİRDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTHALİDİR. 26.03.1974 Y. 388		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sıra No	Matl.	Ehriği No	Hisse Payı/Teşda	Metrhane	Edimsi Sebati - Tarih - Yer.	Terkibi Sebati - Tarih - Yer.
57083751	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL VAHDİDE	TAM	26.745,00		Satış - 07.03.2009 - 797	

**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. RİVA DOĞU**

**TASINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi : Ana Tasınmaz : -2994  
Zemin No : 25097478 : Yüzölçümü : 28.278,00 m2  
İl / İlçe : İSTANBUL / BEYKOZ : Ana İş. Niteliği : TARLA

Kurum Adı : Beykoz TSM  
Mülhite / Kış Adı : ÇAYAGZIRIVALI Kışla  
Nevahi : BEYLİKMAINDURA ÇİFTLİĞİ  
Cilt / Sayfa No : 30 / 2004  
Kayıt Durumu : Aktif

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Mülk / Lehder	Tarih - Yemye
1	MULKIYET İHTİKALININ TOPLAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAHİP ACAKTIR. TAMAM: 1421		
2	1671.1822.1887.1967.1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEP NAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTEREK MİTALİDİR. 26.03/1974 Y. 388		26.03.1974 - 388

Rapor Tarihi / Sayı : 26.11.2018 / 15301

Beyan	DİĞER KONULAR : İve 2034 parseli gölde 1 parselde mülkendir. İve 1 parsel Çayagzırvalı (İve 2) 2034 parselde mülkendir. Çayagzırvalı (İve 2) 1669 parseli gölde 1 ve 2 nolu parselde mülkendir. İve 2 nolu parsel Çayagzırvalı (İve 2) 1669 parselde mülkendir. ) Tarih : Sayı :	04.05.2008 - 6342
-------	--	-------------------

MELNİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Mülk	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tarih - Yev.
11872638	GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tarih - Yev.
		Satış - 15.10.2010 - 5384	

**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. RİVA DOĞU**

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

**TASINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi : Anı Tapınmaz  
Zemin No : 2509/477  
İl / İlçe : İSTANBUL / BEYKOZ  
Kırsal Adı : Beykoz TSM  
Mahalle / Köy Adı : ÇAYYAZIR (VA) KÖYÜ  
Siteleri : BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ  
Cilt / Sayfa No : 30 / 2993  
Kayıt Durum : Akif

Adar/Parsel : -2983

Yüzölçümü : 24.524,00 m2

Anı Tapı Niteliği : TABLA

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İKTİFAK**

Sıra	Aciklama	Malik / Zindat	Tarih - Yevmiye
1	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPLAK VE TARIM REFORMULUNU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAKTIR. TAPUDA: 1031		
2	1671.1922.1887.1967.1977 VE 2039 PARSELLER BU VE TALEP NAMESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTEREK MİTHALİDİR. 26/03/1974 Y: 338		26.03.1974 - 388

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sıra	Malik	Eğirge No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yer	Terkin Şekli - Tarih - Yer
1	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1481	24.524,00	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**

<p><b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<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>
<p><b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<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>		<b>47.353,38</b>

### 3.4. TAPU İNCELEMELERİ

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

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

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

Göllü Köyü 1 parsel ile Riva 2994 no.lu parseller mükerrerrdir.(parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur.) Mükerrerr olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrerr alanlar oluşmuştur. Mükerrerr olan kısımlar yasalar gereği mahkeme kararı ile

sonuçlanacaktır. Mükerrer olan alanlar Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde yaklaşık olarak ölçülerek, mevcut parsel alanlarından düşülmüş ve değerlemede dikkate alınmıştır. (Mükerrer olan kısımlar; Riva (Çayağzı) kadastro su daha eski yapılmış olduğundan, hatalı olan kısımlar, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüştür. Mükerrerlik, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüş, Riva (Çayağzı) parsellerinden düşülmemiştir.)

**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 portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur. (Mükerrer olan Riva-2994 parsel ile Göllü-1 parsellerin mülkiyeti Yapı Kredi Koray GYO'ya ait olduğundan, mükerrer olan kısım riva-2994 parsel içerisinde gösterilmiş, Göllü-1 parsel alanından düşülmüştür). Mükerrer olan kısım, bir parselin alanından düşüldüğü haliyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

**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**

Taşınmazlar boş parsellerdir. Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur. (Mükerrer olan kısımlar, Göllü Köyü parsellerin alanından düşüldüğü haliyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel teşkil etmemektedir. Mükerrerlik Riva(Çayağzı) parsellerinden düşülmemiştir.

**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.

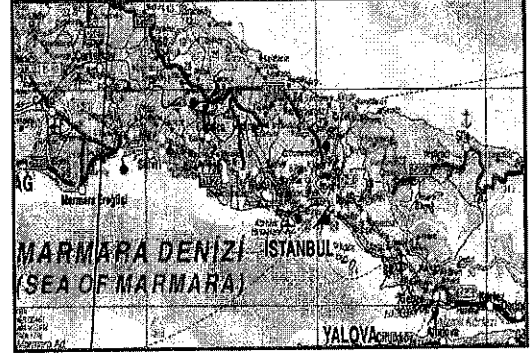
İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise % 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2,4, sonraki 5 yıl % 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.



### **BEYKOZ İLÇESİ**

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

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

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

**Nüfus:** 210.832 (2000)

### **RİVA (ÇAYAĞZI) KÖYÜ**

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

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

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

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

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

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

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

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 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 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, TÜSİAD, GYODER



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

Değerlemede, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile İskontolu Nakit Akış Yöntemi kullanılarak yapılmıştır.

Her iki yöntem ile belirlenen fiyatlar birbiriyle uyumludur.

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 Analizi;**

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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

MALİYETLER	2991 Parsel		
		Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Birim Maliyeti TL
	Emsal İnşaat Alanı	4.304,00	577
	Yapı İnşaat Maliyeti	4.304,00	577
	Proje Maliyeti	4.304,00	30
	İnşaat Ruhsatı	4.304,00	20
	Altyapı Maliyeti	4.304,00	150
	Peyzaj Maliyeti	2.367,20	150
	Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)		%3-%5
			Σ = 4.089.446 TL

**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.

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tarla niteliğindedir. 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 BULUNMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlemesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Satış değerleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	ARSA YÜZÖLCÜMÜ (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)dır..

\*(07.12.2010 tarihi itibarı 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

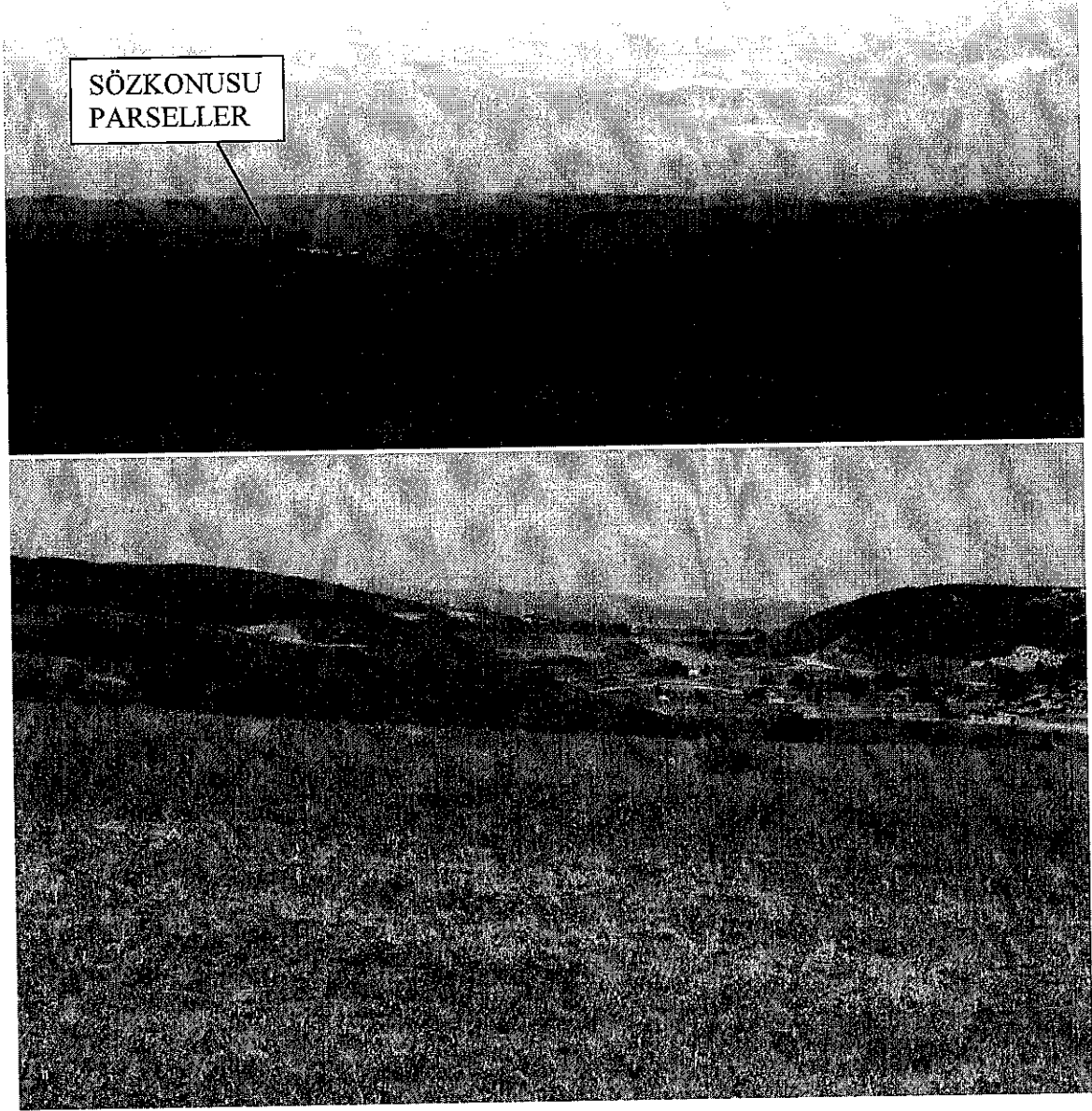
### EKLER

Resimler

Nakit Akışları

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

Daha Önce yapılmış değerleme bilgileri



**NAKİT AKIŞLARI**

1164 Ada 1 Parsel				
MALİYETLER		Yüzölçümü (m²)	M² Birim Maliyeti TL	Σ Maliyet Bedeli TL
	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>			
PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ				
Arsa Alanı(m²)	Emsal	Satılabilir Konut Alanı(m²)	Satılabilir Konut Alanı Birim Satış	Toplam Gelir (TL)
38.846,18	0,250	9.711,55	2.000,00	19.423.090,00
ARSA DEĞERİ				
YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI				
Yıllar	2011	2012	2013	2014
İns. Tamamlanma Oranı	0,00	0,80	0,50	0,00
Kalan İnşaat Maliyeti	0	4.835.220	5.076.981	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	6.118.273,35	8.565.582,69	6.745.396,37
Proje Net Gelirleri	0,00	1.283.052,91	3.488.601,22	6.745.396,37
<b>NBD=</b>	<b>7.559.672 TL</b>			
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
İns. Tamamlanma Oranı	0,00	0,50	0,50	0,00
Kalan İnşaat Maliyeti	0	4.305.269	4.520.532	0
Maliyet-Gelir Artış Oranı %5	1,00	1,05	1,10	1,16
Daire Satış Oranları	0,00	0,30	0,40	0,30
Daire Satış Değerleri	0,00	5.625.907,74	7.876.270,84	6.202.563,29
Proje Net Gelirler	0,00	1.320.638,81	3.355.738,46	6.202.563,29
<b>NBD=</b>	<b>7.164.097 TL</b>			
İskonto Oranı	0,13			
Arsa Birim Değeri	100 TL			

2991 Parsel				
MALİYETLER		Yüzölçümü (m²)	M² Birim Maliyeti TL	Σ Maliyet Bedeli TL
	Emsal İnşaat Alanı	4.304,00	577	2.483.408,00
	Toplam	4.304,00	577	2.483.408
	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
	Σ=			4.089.446 TL
PEŞİN SATIŞA GÖRE SATIŞ GELİRLERİ				
Arsa Alanı(m²)	Emsal	Satılabilir Konut Alanı(m²)	Satılabilir Konut Alanı Birim Satış Değeri (TL)	Toplam Gelir (TL)
21.520,00	0,200	4.304,00	2.060,00	8.866.240,00
ARSA DEĞERİ				
YILLARA GÖRE NAKİT AKIŞLARI				
Yıllar	2011	2012	2013	2014
İnş. 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
NBD=	3.541.817 TL			
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>
	<b>Proje Maliyeti</b>	5.349,00	25	133.725
	<b>İnşaat Ruhsatı</b>	5.349,00	20	106.980
	<b>Altyapı Maliyeti</b>	5.349,00	150	802.350
	<b>Peyzaj Maliyeti</b>	2.941,95	150	441.293
	<b>Genel Giderler (genel-yönetim giderleri)</b>		%3-%5	515.376
			<b>Σ=</b>	<b>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
İnş. 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	2.508.834,47	4.179.691,88
<b>NBD=</b>	<b>5.176.598 TL</b>			
İskonto Oranı	0,13			
Arsa Birim Değeri	194 TL			

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır

*i. Arıkan*  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Yavuz Metin AYIŞIK*  
BÜYÜK BAŞKANI

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır

*i. Arıkan*  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Mehmet Emin KIZILBOĞA*  
BÜYÜK BAŞKANI

**RAPORU HAZIRLAYANA AIT 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 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)

**(Otuzdokuzmilyonikiyüzkırkdokuzbinyirmidokuz Türk Lirası)dir..**

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

## 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 (DEVREDİLEBİLMESE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	15
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....	16
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	16
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....	16
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	16
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	17
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	17
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	19
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	21
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	21
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	21

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	21
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	21
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	21
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	22
4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....	22
4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....	22
4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	23
4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	24
4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	24
4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	24
4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	24
4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	24
4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	24
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	25
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	25
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .	25
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	25
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 .....	25
6. SONUÇ .....	26
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	26
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	26

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 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 Tebliği'nin 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

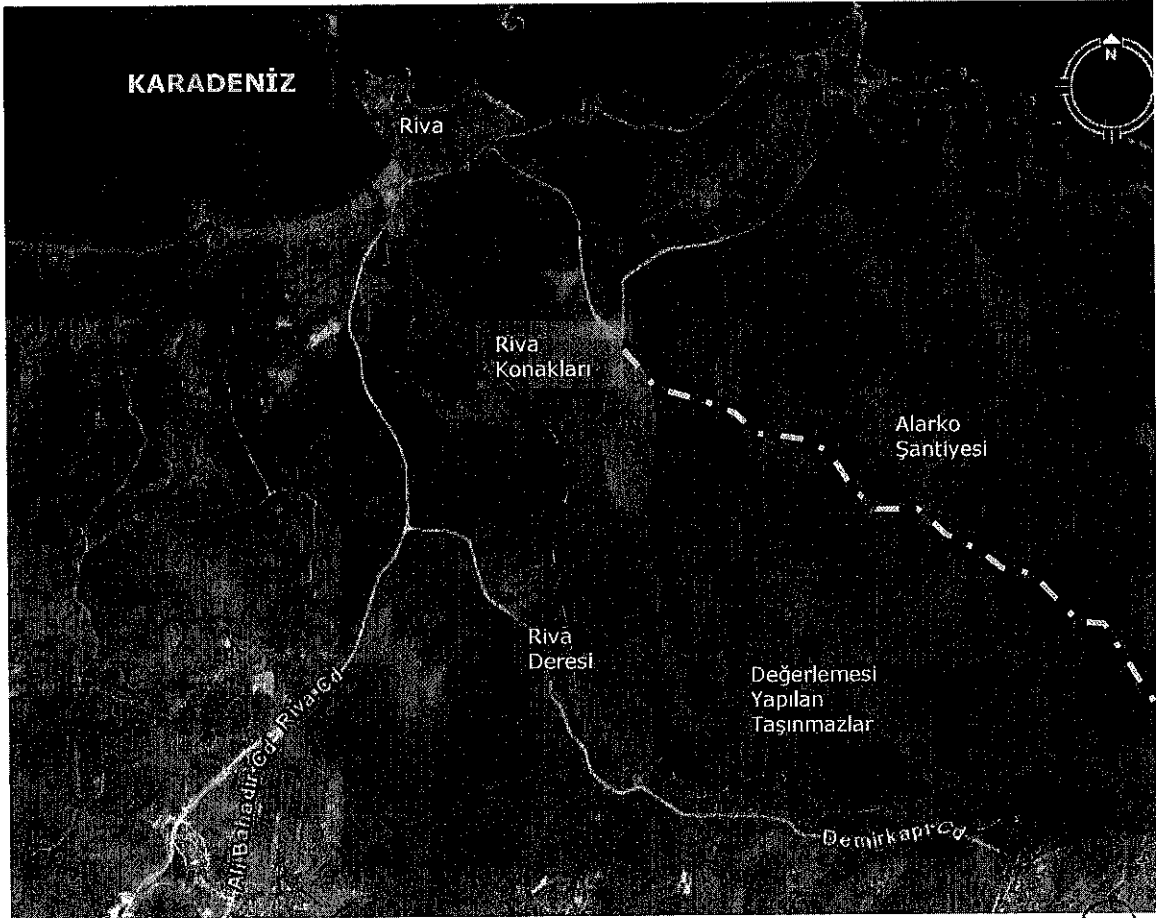
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları' nın güneyinde, Riva Deresi kenarında bulunmaktadır.

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 Ceneffe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellerin devamında, Riva deresi kenarında kalmaktadır.

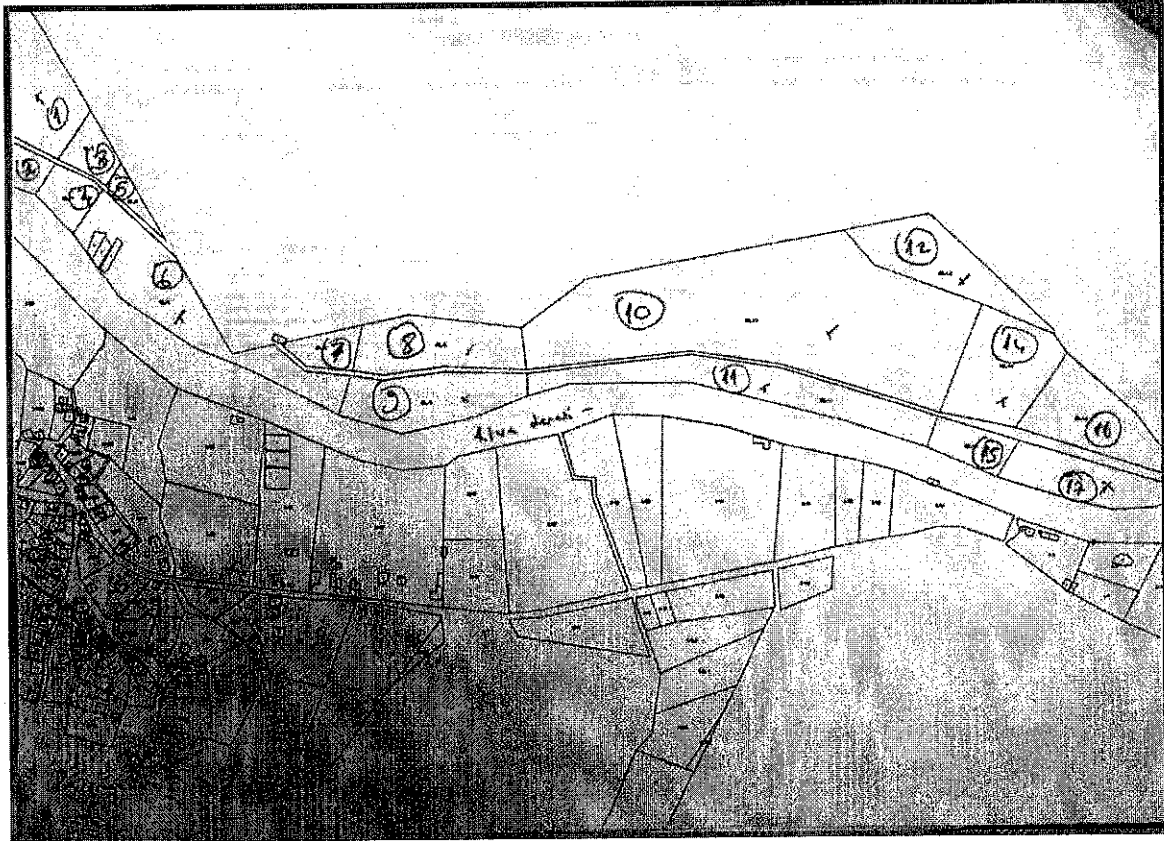
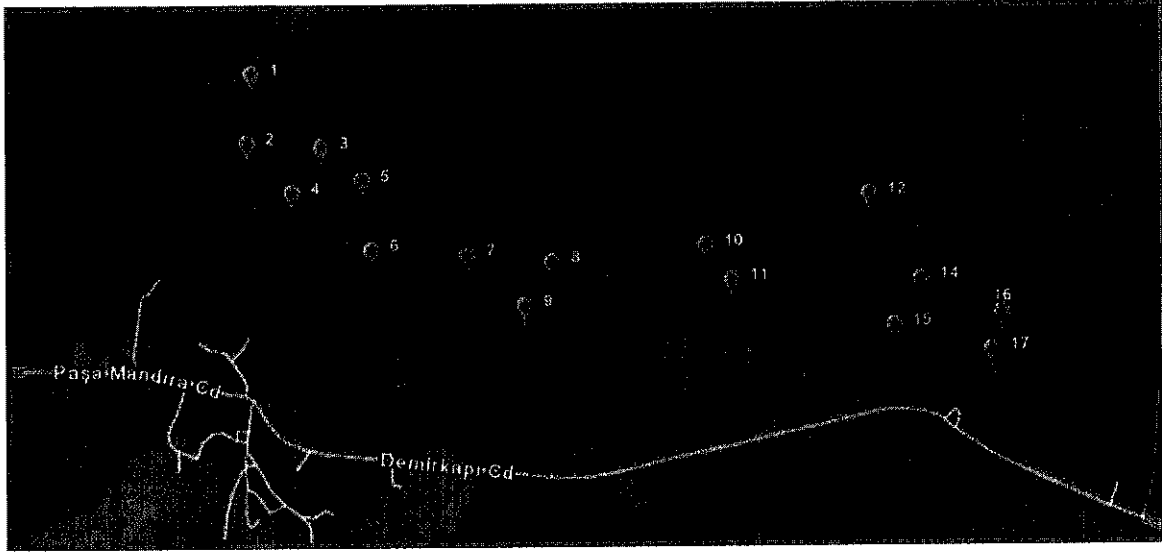
Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Ormanı, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

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.







TASINMAZIN MERKEZLERE KUSUCUSU 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

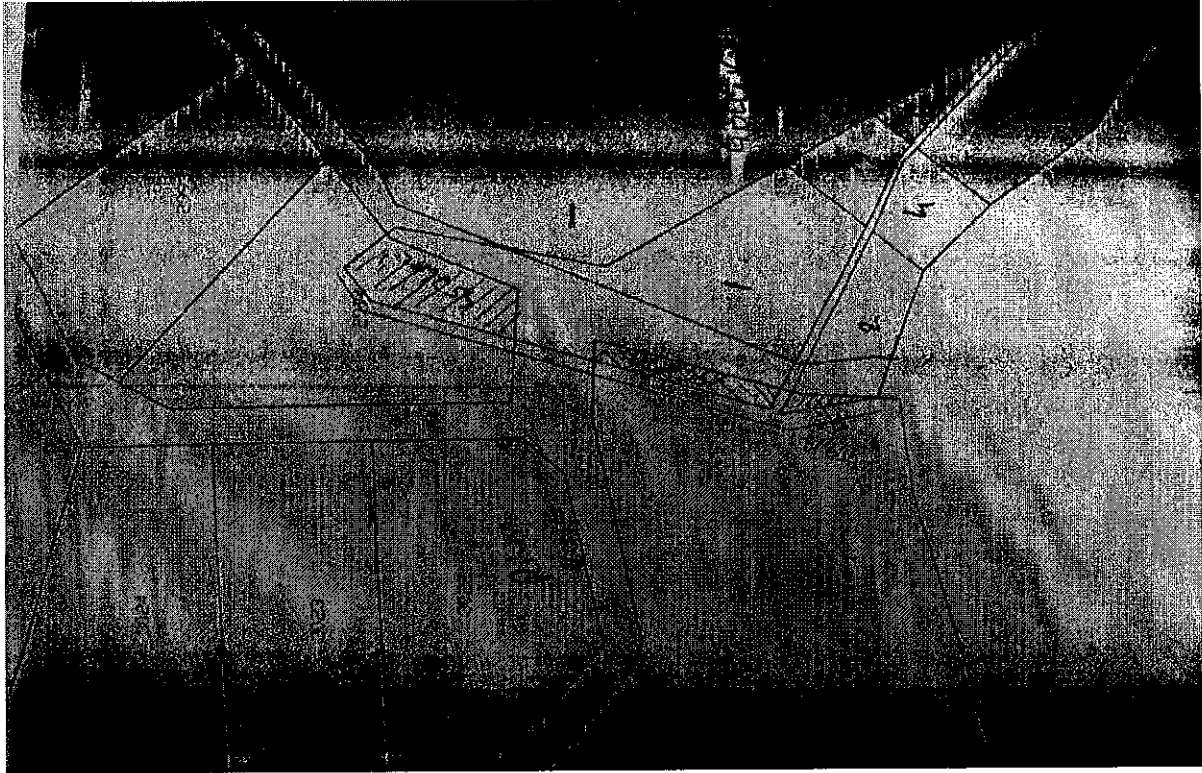
### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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 yapılmasına müsaittir. Topografyası düz 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.

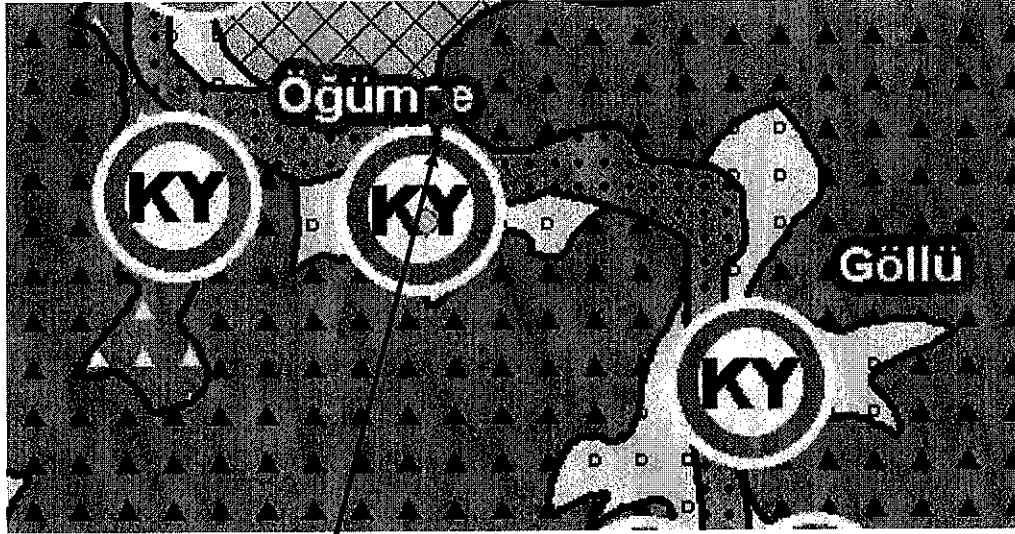
### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

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 <sup>2</sup>	1.948,00 m <sup>2</sup>
Riva-2994 parsel	0,00	4.576,00 m <sup>2</sup>

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



**Lejant:**

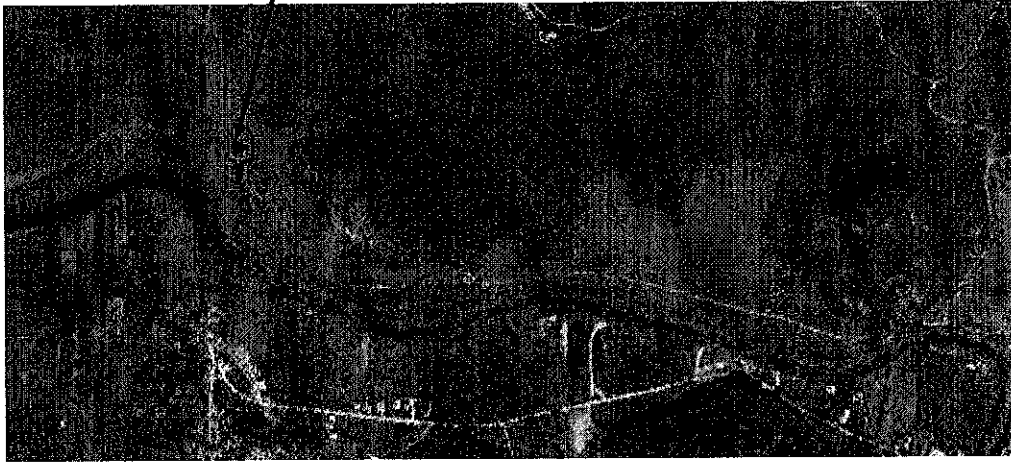


Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı



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 Tap. Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü		
Mevki	: ESKİ DAMLAR		
Çift / Sayfa No	: 1/1		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Mallık / Lehdev	Tarih - Yürürlük
Beyan	Diger (Konusu: riva 2994 parsel göllu 1 parselde mülkerendir, göllu 1 parsel Çayagzi (riva) 2994 parselde mülkerendir, Çayagzi (riva) 1669 parsel göllu lve 2 nolu parselde mülkerendir göllu lve 2 nolu parsel Çayagzi (riva) 1669 parselde mülkerendir. ) Tarih: Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04.09.2008 - 6242

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118726356	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		29.660,00	Satın - 13.10.2010 - 5384

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/2
Zemin No	: 25101359	Yüzölçüm	: 5.832,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü		
Mevki	: ESKİ DAMLAR		
Çift / Sayfa No	: 1/2		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Mallık / Lehdev	Tarih - Yürürlük
Beyan	Diger (Konusu: riva 2994 parsel göllu 1 parselde mülkerendir göllu 1 parsel Çayagzi (riva) 2994 parselde mülkerendir, Çayagzi (riva) 1669 parsel göllu lve 2 nolu parselde mülkerendir göllu lve 2 nolu parsel Çayagzi (riva) 1669 parselde mülkerendir. ) Tarih: Sayı: -	BEYKOZ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	04.09.2008 - 6242

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118726357	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		5.832,50	Satın - 13.10.2010 - 5384

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/3
Zemin No	: 24101360	Yüzölçüm	: 3.443,63 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü		
Mevki	: ESKİ DAMLAR		
Çift / Sayfa No	: 1/3		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592324	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.443,63	Satın - 12.10.2010 - 5381

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/4
Zemin No	: 25101361	Yüzölçüm	: 3.604,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Beykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü		
Mevki	: ESKİ DAMLAR		
Çift / Sayfa No	: 1/4		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
118592327	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.604,00	Satın - 12.10.2010 - 5381

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 5			
Zemin No	: 25101362	Yüzölçümü	: 1.600,00 m2			
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevki	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 5					
Kayıt Durum	: Akif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin 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/Parcel	: 46			
Zemin No	: 25101363	Yüzölçümü	: 20.025,00 m2			
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevki	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 6					
Kayıt Durum	: Akif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin 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/Parcel	: 47			
Zemin No	: 25101364	Yüzölçümü	: 3.162,00 m2			
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevki	: ESKİ DAMLAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 7					
Kayıt Durum	: Akif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin 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/Parcel	: 48			
Zemin No	: 25101365	Yüzölçümü	: 11.736,00 m2			
İl/İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA			
Kurum Adı	: Beykoz TSM					
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü					
Mevki	: SİMAFINAR					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 8					
Kayıt Durum	: Akif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
118592333	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	11.736,00	Satış - 12.10.2010 - 5361	

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 49
Zemin No	: 2510126	Yazılışın	: 12.000,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Baykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLÜ Köyü		
Merkezi	: SİTMA PINARI		
Cilt / Sayfa No	: 1 / 9		
Kayıt Durum	: AKTİF		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda
118392337	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		FAKİ
		Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
		12.000,00	Satış - 17.10.2010 - 5361
			Terklin Sebebi - Tarih - Yev.

Reşid Yılmaz

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 410
Zemin No	: 25101367	Yazılışın	: 63.400,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Baykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLÜ Köyü		
Merkezi	: SİTMA PINARI		
Cilt / Sayfa No	: 1 / 10		
Kayıt Durum	: AKTİF		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda
118392339	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		FAKİ
		Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
		63.400,00	Satış - 12.10.2010 - 5361
			Terklin Sebebi - Tarih - Yev.

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 411
Zemin No	: 25101268	Yazılışın	: 16.300,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Baykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLÜ Köyü		
Merkezi	: SİTMA PINARI		
Cilt / Sayfa No	: 1 / 11		
Kayıt Durum	: AKTİF		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda
118392341	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		FAKİ
		Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
		16.300,00	Satış - 12.10.2010 - 5361
			Terklin Sebebi - Tarih - Yev.

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 412
Zemin No	: 25101369	Yazılışın	: 10.800,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Baykoz TSM		
Mahalle / Köy Adı	: GÖLÜ Köyü		
Merkezi	: SİTMA PINARI		
Cilt / Sayfa No	: 1 / 12		
Kayıt Durum	: AKTİF		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda
118392343	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		FAKİ
		Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
		10.800,00	Satış - 12.10.2010 - 5361
			Terklin Sebebi - Tarih - Yev.

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 4/4		
Zemin No	: 25101370	Yüzölçüm	: 12.632,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA		
Karar Adı	: Baykoz TSM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Merkezi	: SİTMA PINARI				
Çift / Sayfa No	: 1 / 14				
Kayıt Durum	: Akif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592347	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		12.632,00	Satış - 12.10.2010 - 3361

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 4/5		
Zemin No	: 25101371	Yüzölçüm	: 4.171,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA		
Karar Adı	: Baykoz TSM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Merkezi	: SİTMA PINARI				
Çift / Sayfa No	: 1 / 15				
Kayıt Durum	: Akif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592349	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.171,00	Satış - 12.10.2010 - 3361

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 4/6		
Zemin No	: 25101372	Yüzölçüm	: 13.258,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA		
Karar Adı	: Baykoz TSM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Merkezi	: SİTMA PINARI				
Çift / Sayfa No	: 1 / 16				
Kayıt Durum	: Akif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592350	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		13.258,00	Satış - 12.10.2010 - 3361

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 4/7		
Zemin No	: 25101373	Yüzölçüm	: 10.000,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap Niteliği	: TARLA		
Karar Adı	: Baykoz TSM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖLLÜ Köyü				
Merkezi	: SİTMA PINARI				
Çift / Sayfa No	: 1 / 17				
Kayıt Durum	: Akif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
118592352	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		10.000,00	Satış - 12.10.2010 - 3361



**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><b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<p><b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, kısmen, "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" ve kısmen de "Kırsal Yerleşim Alanı"nda kalmaktadır.</li> <li>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.</li> </ul>

**\*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 (DEVREDİLEBİLMESE 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 mükerrerrdir; göllü 1 parsel, riva 2994 parselle mükerrerrdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerrdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerrdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	2	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerrdir; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerrdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerrdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerrdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
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 mükerrerrdir (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. Mükerrer olan kısımlar yasalar gereği mahkeme kararı ile sonuçlanacaktır. Mükerrer olan alanlar Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde yaklaşık olarak ölçülerek, mevcut parsel alanlarından düşülmüş ve değerlemede dikkate alınmıştır. (Mükerrer olan kısımlar göllü 1 ve 2 no.lu parsellerin alanından düşülerek değer takdirinde bulunulmuştur.)

### **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. (Mükerrer olan kısımlar parsel alanından düşülmüştür). Mükerrer olan kısımlar, her iki parselin alanından düşüldüğü haliyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

### **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**

Taşınmazlar boş parsellerdir. Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel yoktur. (Mükerrer olan kısımlar, parsel alanından düşüldüğü haliyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.)

### **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.

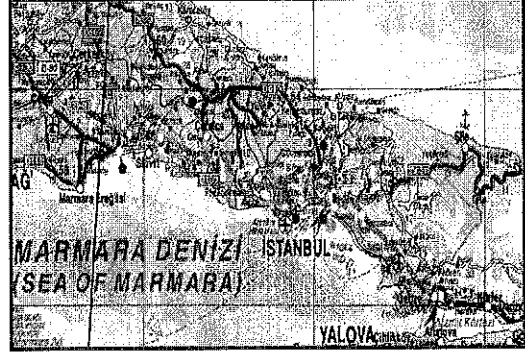
İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu İlçesiyle, kuzeybatıdan Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise % 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2,4, sonraki 5 yıl % 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.



**BEYKOZ İLÇESİ**

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

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

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

**Nüfus:** 210.832 (2000)

**GÖLLÜ KÖYÜ**

İsminin, Riva deresinin bir zamanlar bu bölgede göl şeklinde genişlemesinden aldığı rivayet edilen ve halkının 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.MEV CUT 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 görülmüyor. 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 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 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, 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 bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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



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

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

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

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

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

Üzerinde proje geliştirileceği varsayılan arsaların 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 m<sup>2</sup> 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 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, gerçekleştirebilecek 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.

#### **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**

Hasilat 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.

### **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

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	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 Hariç)

(Ondörtmilyondoksandörtbinaltıryüzkırkbir Türk Lirası)dır..

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

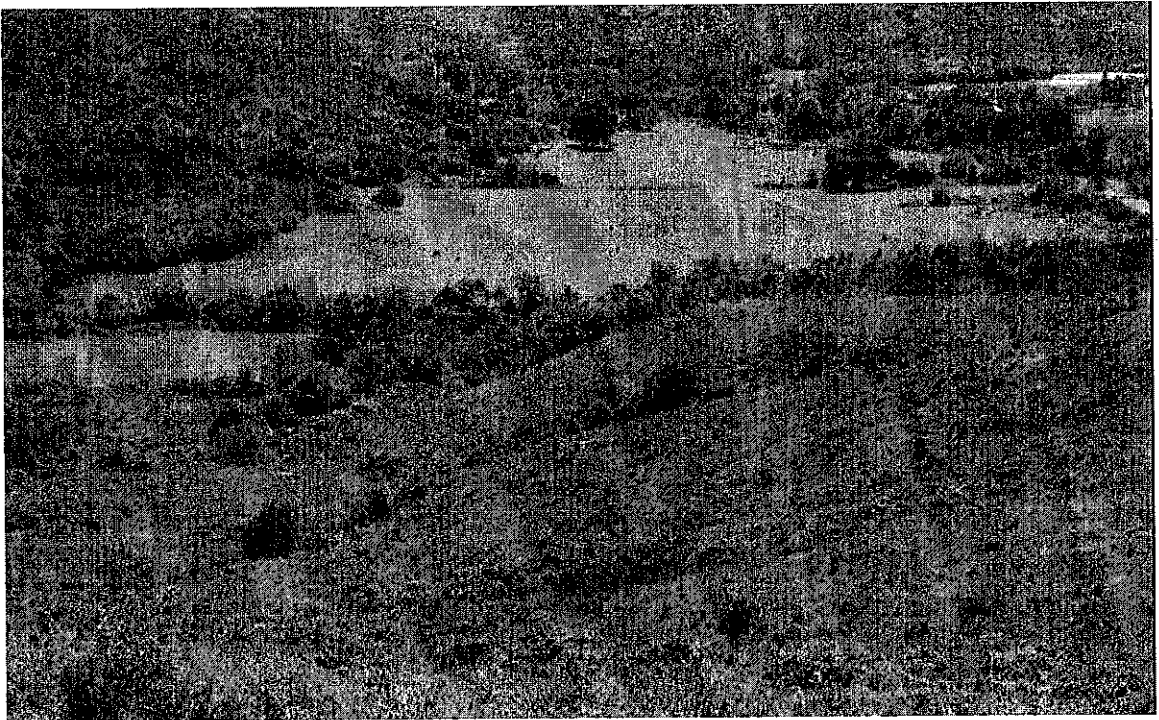
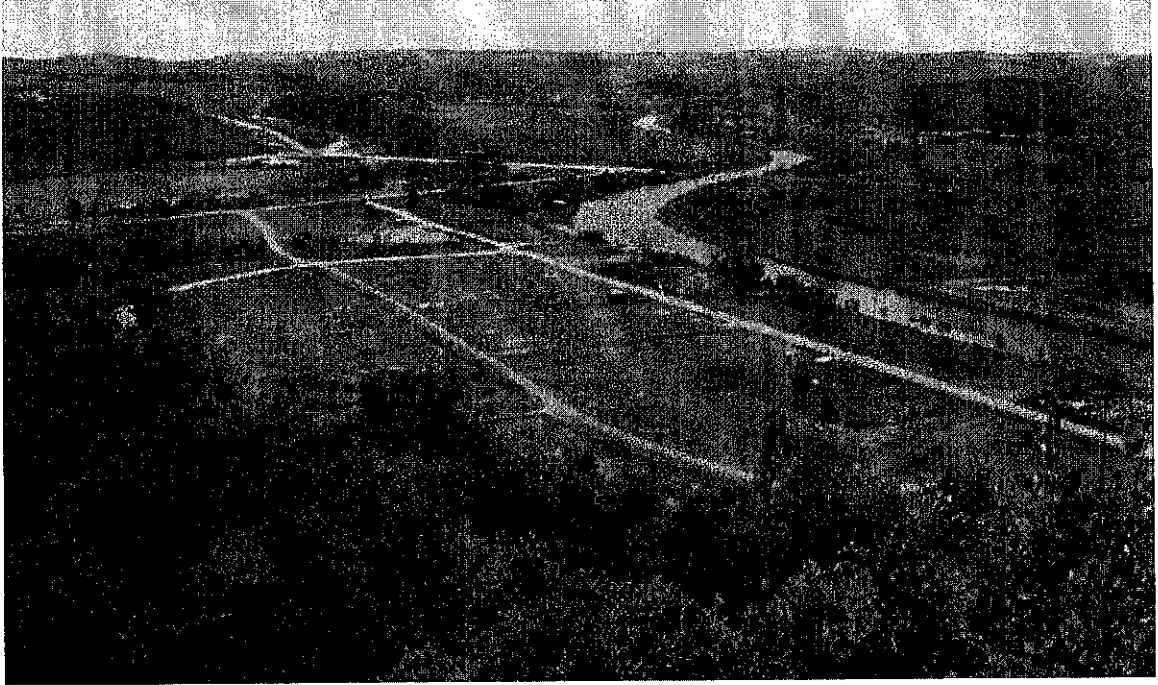
#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**  
SPK LİSANS NO:401040  
İşletmeci

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

**ÖZGÜN BEKAR**  
SPK LİSANS NO:400425  
Genel Müdür  
Şehir Plancısı

**EKLER**



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 22.11.2006 No: 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[Signature]*  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*[Signature]*  
Tevfik Mevlâ AYŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 18.03.2009 No: 401040

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[Signature]*  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*[Signature]*  
BENİMEZ TANGUL  
BAŞKAN

**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**



**DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Rapor tarihi : 27/01/2010  
Rapor No:2010\_300\_001\_01

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	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).



## İki Tarih Arası Mizan

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak	Bakiye
102	BANKALAR	3.050,51	620,80	2.429,71	0,00	2.429,71
102.01	Yapı Kredi Bankası	3.050,51	620,80	2.429,71	0,00	2.429,71
102.01.01	Yapı Kredi Bankası Merkez Şube	3.050,51	620,80	2.429,71	0,00	2.429,71
102.01.01.01	Yapı Kredi Bankası Merkez Şube 83248761 TL	3.050,51	620,80	2.429,71	0,00	2.429,71
150	İLK MADDE VE MALZEME	57.000.000,00	0,00	57.000.000,00	0,00	57.000.000,00
150.01	Riva Arsaları	57.000.000,00	0,00	57.000.000,00	0,00	57.000.000,00
190	DEVREDEN KATMA DEĞER VERGİSİ	10.257.981,69	0,00	10.257.981,69	0,00	10.257.981,69
190.01	Devreden Katma Değer Vergisi	10.257.981,69	0,00	10.257.981,69	0,00	10.257.981,69
191	İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	850,44	850,44	0,00	0,00	0,00
191.01	İndirilecek KDV	850,44	850,44	0,00	0,00	0,00
191.01.03	İndirilecek KDV %18	850,44	850,44	0,00	0,00	0,00
262	KURULUŞ VE ÖRGÜTLENME GİDERLERİ	32.963,88	0,00	32.963,88	0,00	32.963,88
262.01	KURULUŞ VE ÖRGÜTLENME GİDERLERİ	32.963,88	0,00	32.963,88	0,00	32.963,88
267	DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	2.651,70	0,00	2.651,70	0,00	2.651,70
267.01	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.651,70	0,00	2.651,70	0,00	2.651,70
268	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	0,00	24.270,57	0,00	24.270,57	-24.270,57
268.01	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	0,00	21.426,58	0,00	21.426,58	-21.426,58
268.02	Bilgisayar Programları	0,00	2.843,99	0,00	2.843,99	-2.843,99
320	SATICILAR	1.190,62	686.788,48	0,00	685.597,86	-685.597,86
320.01	Yurt İçi Satıcılar	1.190,62	686.788,48	0,00	685.597,86	-685.597,86
320.01.001	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	0,00	682.025,23	0,00	682.025,23	-682.025,23
320.01.003	Beşiktaş 11. Noterliği	0,00	660,63	0,00	660,63	-660,63
320.01.005	Özcan Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik Ltd.Şt	1.190,62	1.603,62	0,00	413,00	-413,00
320.01.006	UMUT KOLCUOĞLU	0,00	2.499,00	0,00	2.499,00	-2.499,00
360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	510,00	1.062,52	0,00	552,52	-552,52
360.01	Ödenecek Stopajlar	510,00	1.030,41	0,00	520,41	-520,41
360.01.04	Serbest Meslek Stopajları	510,00	1.020,00	0,00	510,00	-510,00
360.01.07	Gider Pusulası Stopajları	0,00	10,41	0,00	10,41	-10,41
360.02	Ödenecek Damga Vergileri	0,00	32,11	0,00	32,11	-32,11
360.02.01	Ücret Damga Vergisi	0,00	0,01	0,00	0,01	-0,01
360.02.04	Sürekli Damga Vergisi	0,00	32,10	0,00	32,10	-32,10
500	SERMAYE	0,00	68.200.000,00	0,00	68.200.000,00	-68.200.000,00
500.01	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	0,00	68.199.996,00	0,00	68.199.996,00	-68.199.996,00
500.02	Süleyman Yerçil	0,00	1,00	0,00	1,00	-1,00
500.03	Alessandro M.Decio	0,00	1,00	0,00	1,00	-1,00
500.04	İbrahim Tamer Haşimoğlu	0,00	1,00	0,00	1,00	-1,00
500.05	Murat Koray	0,00	1,00	0,00	1,00	-1,00
540	YASAL YEDEKLER	0,00	5.597,73	0,00	5.597,73	-5.597,73
540.01	1.Tertip Yasal Yedekler	0,00	5.597,73	0,00	5.597,73	-5.597,73
542	OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	0,00	106.356,77	0,00	106.356,77	-106.356,77
542.01	Olağanüstü Yedekler	0,00	106.356,77	0,00	106.356,77	-106.356,77
580	GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	1.718.915,50	0,00	1.718.915,50	0,00	1.718.915,50
580.01	2010 YILI ZARARI	1.718.915,50	0,00	1.718.915,50	0,00	1.718.915,50
591	DÖNEM NET ZARARI (-)	1.718.915,50	1.718.915,50	0,00	0,00	0,00
591.01	2010 DÖNEM NET ZARARI (-)	1.718.915,50	1.718.915,50	0,00	0,00	0,00
770	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	7.432,97	0,00	7.432,97	0,00	7.432,97
770.03	DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER	4.590,00	0,00	4.590,00	0,00	4.590,00
770.03.03	İşletme Giderleri	990,00	0,00	990,00	0,00	990,00
770.03.03.22	Ofis Kira Giderleri	990,00	0,00	990,00	0,00	990,00
770.03.04	Müşavirlik Giderleri	3.600,00	0,00	3.600,00	0,00	3.600,00
770.03.04.05	Hukuki Danışmanlık Giderleri	2.550,00	0,00	2.550,00	0,00	2.550,00
770.03.04.07	Mali Denetim Ve Danışmanlık	1.050,00	0,00	1.050,00	0,00	1.050,00
770.05	Vergi Resim ve Harçlar	976,00	0,00	976,00	0,00	976,00
770.05.01	Damga Vergisi	142,90	0,00	142,90	0,00	142,90
770.05.05	Noter Giderleri	346,08	0,00	346,08	0,00	346,08
770.05.99	Diğer Vergi Resim Harçlar	487,02	0,00	487,02	0,00	487,02
770.06	Amortismanlar ve Tükenme Payları	1.866,97	0,00	1.866,97	0,00	1.866,97
770.06.06	Amortisman Giderleri-Tükenme Payı(B.Sayar Programı)	218,77	0,00	218,77	0,00	218,77
770.06.07	Amortisman Giderleri-Kuruluş ve Örgütlenme Giderle	1.648,20	0,00	1.648,20	0,00	1.648,20

  
**G. GÜRELİ**  
 YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ  
 DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU															
SIRA NO	İL	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİİ	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	ALİŞ FİYATI	İPOTEK	ŞERH	Tarih / Sayı	DEĞERLEME YÖNTEMİ	DEĞERLEME RAPORU	DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ		
1	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	1	23.136	2.672.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	1.503.840	1.168.160		
2	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	2	5.373	525.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	349.245	175.755		
3	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	3	3.444	310.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	223.836	86.164		
4	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	4	3.604	324.500	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	234.260	90.240		
5	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	5	1.600	144.500	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	104.000	40.500		
6	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	6	20.025	1.805.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	1.301.625	503.375		
7	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	7	3.162	285.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	205.530	79.470		
8	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	8	11.736	1.060.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	762.840	297.160		
9	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	9	12.000	1.082.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	780.000	302.000		
10	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	10	65.400	5.888.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	4.251.000	1.637.000		
11	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	11	16.500	1.486.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	1.072.500	413.500		
12	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	12	10.800	972.500	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	702.000	270.500		
13	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	14	12.632	1.137.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	821.080	315.920		
14	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	15	4.171	375.500	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	271.115	104.385		
15	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	16	13.258	1.194.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	861.770	332.230		
16	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	17	10.000	901.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-01	Emsal Karşılaştırma	650.000	251.000		
17	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAY AĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	1164/1	38.846	8.938.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-02	İndirgenmiş Nakit Akımları	7.559.672	1.378.328		
18	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAY AĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	2989	71.900	7.554.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-02	İndirgenmiş Nakit Akımları	7.164.097	389.903		
19	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAY AĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	2993	24.524	5.153.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-02	İndirgenmiş Nakit Akımları	4.036.223	1.116.777		
20	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAY AĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	2991	21.520	4.627.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-02	İndirgenmiş Nakit Akımları	3.541.817	1.085.183		
21	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAY AĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	2994	28.278	5.940.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-02	İndirgenmiş Nakit Akımları	4.654.067	1.285.933		
22	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAY AĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	2992	22.020	4.626.000	YOK	YOK	14.12.2010/2010-300-06-02	İndirgenmiş Nakit Akımları	3.624.108	1.001.892		
						423.929	57.000.000							44.674.625	12.325.375

  
**G. GÜRELİ**  
 YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ  
 DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.