

**İdealist Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı AŞ
İÇİN HAZIRLANMIŞTIR**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Refans No : AD-IDG10001

Rapor Tarihi : 29.12.2014

Kısıklı mahallesi, Hanım Seti Sokak, No:38

Üsküdar - İSTANBUL

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kıt.ünyan. D. 042 831 2859

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kıt.ünyan. D. 042 831 2859

UYGUNLUK BEYANI

- Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme Hizmetinin ücreti raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim, bilgi ve deneyim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükyalı D. 042 031 2859



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükyalı D. 042 031 2859

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1.	Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2.	Rapor Türü ve Amacı.....	5
1.3.	Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları.....	5
1.4.	Değerleme Tarihi.....	5
1.5.	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası.....	5
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
1.7.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar.....	5
1.8.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
1.9.	Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
2.	ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	6
2.1	Şirket Bilgileri.....	6
2.2.	Müşteri Bilgileri.....	6
2.3.	Kullanılan Değer Tanımları.....	6
2.3.1.	Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
3.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	7
3.1.	Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	7
3.1.1.	Demografik Veriler.....	7
3.1.2.	Ekonomik Veriler.....	8
3.2	Özel Veriler-Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	9
3.2.1.	İstanbul İli.....	9
3.2.2	Ümraniye İlçesi.....	12
3.2.3.	Madenler.....	13
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	14
4.1.	Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları.....	14
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	15
4.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	15
4.2.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında.....	15
	Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	15
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	15
4.3.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler,.....	16
	Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	16
4.4.	Hukuki Durum Analizi.....	16
4.5.	Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Projesinin Hazır Ve.....	16
	Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	16
4.6.	Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan,.....	16
	Denetim Kuruluşları (Ticaret Unvanı, Adresi V.b.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	16
4.7.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	16
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	17
5.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	17
5.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	19
5.3.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri.....	20
5.3.1.	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	20
5.3.2.	Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	20
5.4.	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler.....	20
5.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	22

6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	24
6.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem ve Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	24
6.1.1.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	24
6.1.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.1.3.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	24
6.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	24
6.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.4.	Değerlemede Esas Alınan Benzer satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	25
7.	GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	27
7.1.	Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	27
7.2.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	27
7.3.	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	27
7.4.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7.5.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde ,Emsal Pay Oranları.....	27
7.6.	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	27
7.7.	Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	29
7.8.	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.9.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8.	SONUÇ.....	30
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
8.2.	Nihai Değer Takdiri.....	30
9.	EKLER.....	31




BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 05.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmış olan 29.12.2014 tarih ve AD-İDG10001 sayılı rapordur.

1.2 Rapor Türü Ve Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu(Y: Madenler) Mahallesi, İdealist Kent Caddesi, İdealist Kent 2. Etap Sitesi, F22D24C1D Pafta, - Ada, 106 parsel no'lu, 84.152,55m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, "111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa, 9 Adet 9 Katlı Bina ve 2 Adet 8 Katlı Bina ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkulün, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ mülkiyetinde bulunan, 5. Blok, Bodrum +Zemin + 1. Normal kat + Çatı katlı, her biri 184/65171 arsa paylı, 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ,14 no'lu bağımsız bölümlerin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak 29.12.2014 tarih ve AD-İDG100001 sayılı rapor olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Canan TOPSAKAL(Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400695)

Ahmet Ziya TOPSAKAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400908)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 26.12.2014, rapor tarihi 29.12.2014'tür.

1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 05.12.2014 tarih ve SZL-2014-00105 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 4(dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ' nin 05.12.2014 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışması esnasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.



BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Altın-tepe Mahallesi, Cihadiye Caddesi, No :92, Kat :1 D :2 34840 Maltepe/İSTANBUL

(Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 22.03.2008 tarih ve 16/238 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
Kısıklı mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Üsküdar - İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel Veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 76 milyon 667 bin 864 olarak tespit edilmiştir.

Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1 040 480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak tespit edilmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükselmiştir.

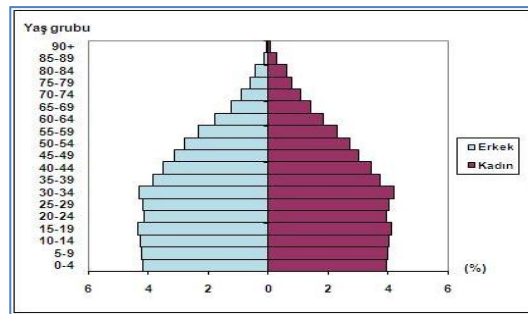
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak tespit edilmiştir.

Ülke nüfusunun % 18,5'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,6'i Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,6'i Bursa'da, % 2,8'i Antalya'da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 75.620'dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	14.160.467	14.160.467
Ankara	5.045.083	5.045.083
İzmir	4.061.074	4.061.074

Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortanca yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,7'ini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 24,6'ü 0-14 yaş grubunda, % 7,7'i ise 65 yaş ve daha yukarı yaş grubundadır.



2013 Yılı Nüfus Piramidi (TÜİK)

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 100 iken illere göre 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 260 kişidir.

3.1.2 Ekonomik Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkede yaşanan nüfus artışı, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. Bu çerçevede 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında; özellikle ilk yarıyılında konut kredisi faiz oranlarının tarihinin en düşük seviyelerinde olması talepte artış sağlayarak, arz-talep dengesinde başabaş noktasına ulaşılmasını sağlamıştır. Bu durum inşaat firmaları için de önemli yatırım fırsatlarını beraberinde taşımıştır. (Doç.Dr. Ali HEPŞEN) 2013 yılsonu itibarıyla projelendirilen konut arz sayıları aşağıdaki gibidir;

BEKLENEN KONUT ARZI	
2014 YILI	2015 YILI
111.384	81.682

* Kaynak: REIDIN

Aşağıda REIDIN tarafından üretilen mevcut konut stoklarından üretilen "EmlakEndeks" ve Markalı Konutlara ilişkin "Yeni Konut Fiyat Endeksi" seyri görülmektedir. Kasım 2012'den Kasım 2013'e geçen bir yıllık sürede hem yeni konutlarda hem de mevcut konutlarda en yüksek fiyat artışının İstanbul'da olduğu görülmektedir. Antalya ise bu sıralamada, 7.25% ile 5. Sırada yer almaktadır.

		Kas-12	Kas-13	Yıllık % Değişim
Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)	Türkiye	125.4	143.9	14.75%
	İstanbul Asya Yakası	138.8	151.3	9.01%
	İstanbul Avrupa Yakası	131.7	145.9	10.78%
Emlak Endeks (Haziran 2007=100)	Türkiye	117.1	132.7	13.32%
	Adana	130.7	146.5	12.06%
	Ankara	111.9	122.1	9.20%
	Antalya	101.7	109.1	7.25%
	Bursa	98.9	104.2	5.41%
	İstanbul	120.2	140.8	17.06%
	İzmir	122.2	135.0	10.51%
	Kocaeli	119.7	125.8	5.08%

* Kaynak: REIDIN



3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli

İstanbul ili, Türkiye'nin batısında, Marmara ve Karadenize kıyısı olan Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan İstanbul Boğazının iki yakasında konumlu Türkiye'nin en kalabalık ve en büyük ekonomi, sanayi ve ticaret hacmine sahip ili konumunda olup sadece Türkiye için değil uluslararası ölçekte önemli bir merkez konumundadır.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km²'dir.



İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

İstanbul'un 1980'li yıllardan itibaren Türkiye sanayiindeki önemi nispeten azalmasına rağmen finans başta olmak üzere inşaat, ticaret, konut ve diğer hizmet sektörlerindeki katkısı büyümüştür. 1980'li yıllara kadar gelişmelerinin temel enerjisini sanayi yatırımlarından alan büyük girişimcilerin, 1970'lerden itibaren İstanbul dışında mekânlar bulmaları ve yeni yatırımlarını İstanbul dışına yapmaları, İstanbul'da kurulu olanların da yavaş yavaş sökülerek İstanbul dışına taşınması, imalat sanayiinin İstanbul'daki büyümesini bir ölçüde durdurmuştur. Ancak, sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atmıştır. Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda olan İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunmaktadır.

İstanbul ilinin nüfusu, 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 14.160.467 kişidir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Bağcılar, Küçükçekmece, Ümraniye, Pendik, Bahçelievler, Esenyurt, Üsküdar ve Kadıköy'dür. Nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Adalar'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Çatalca, en küçük ilçesi ise Güngören'dir.

İstanbul ili şehirleşme oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir.

İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı Avrupa Yakası; % 35,33'ü de Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır.

İl ilçe Merkezi Nüfusu-2013

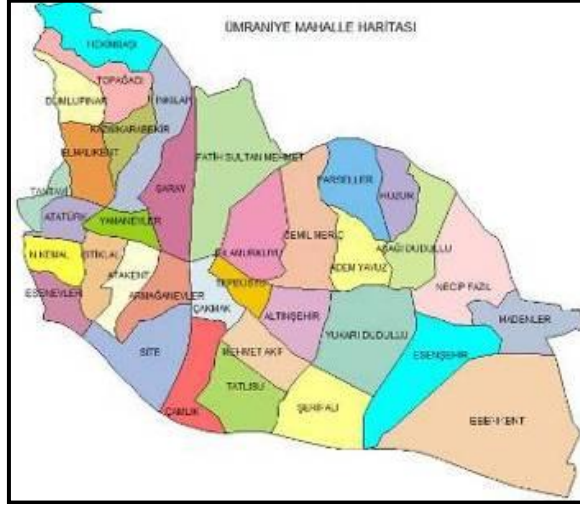
İstanbul	il/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Adalar	16.166	8.808	7.358	16.166	8.808	7.358
Arnavutköy	215.531	111.294	104.237	215.531	111.294	104.237
Ataşehir	405.974	201.532	204.442	405.974	201.532	204.442
Avcılar	407.240	204.904	202.336	407.240	204.904	202.336
Bağcılar	752.250	383.495	368.755	752.250	383.495	368.755
Bahçelievler	602.931	303.081	299.850	602.931	303.081	299.850
Bakırköy	220.974	104.526	116.448	220.974	104.526	116.448
Başakşehir	333.047	167.659	165.388	333.047	167.659	165.388
Bayrampaşa	269.677	135.841	133.836	269.677	135.841	133.836
Beşiktaş	186.570	86.989	99.581	186.570	86.989	99.581
Beykoz	248.056	124.610	123.446	248.056	124.610	123.446
Beylikdüzü	244.760	120.120	124.640	244.760	120.120	124.640
Beyoğlu	245.219	126.062	119.157	245.219	126.062	119.157
Büyükçekmece	211.000	105.500	105.500	211.000	105.500	105.500
Çatalca	65.811	33.416	32.395	65.811	33.416	32.395
Çekmeköy	207.476	105.171	102.305	207.476	105.171	102.305
Esenler	461.621	237.931	223.690	461.621	237.931	223.690
Esenyurt	624.733	320.980	303.753	624.733	320.980	303.753
Eyüp	361.531	182.366	179.165	361.531	182.366	179.165
Fatih	425.875	212.114	213.761	425.875	212.114	213.761
Gaziosmanpaşa	495.006	249.808	245.198	495.006	249.808	245.198
Güngören	306.854	153.702	153.152	306.854	153.702	153.152
Kadıköy	506.293	231.009	275.284	506.293	231.009	275.284
Kağıthane	428.755	217.577	211.178	428.755	217.577	211.178
Kartal	447.110	222.638	224.472	447.110	222.638	224.472
Küçükçekmece	740.090	372.467	367.623	740.090	372.467	367.623
Maltepe	471.059	234.120	236.939	471.059	234.120	236.939
Pendik	646.375	328.607	317.768	646.375	328.607	317.768
Sancaktepe	304.406	156.180	148.226	304.406	156.180	148.226
Sarıyer	335.598	166.574	169.024	335.598	166.574	169.024
Silivri	155.923	85.105	70.818	155.923	85.105	70.818
Sultanbeyli	309.347	159.326	150.021	309.347	159.326	150.021
Sultangazi	505.190	259.014	246.176	505.190	259.014	246.176
Şile	31.718	16.288	15.430	31.718	16.288	15.430
Şişli	274.420	134.083	140.337	274.420	134.083	140.337
Tuzla	208.807	107.867	100.940	208.807	107.867	100.940
Ümraniye	660.125	333.873	326.252	660.125	333.873	326.252
Üsküdar	534.636	263.365	271.271	534.636	263.365	271.271
Zeytinburnu	292.313	147.719	144.594	292.313	147.719	144.594
Toplam	14.160.467	7.115.721	7.044.746	14.160.467	7.115.721	7.044.746



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükyalı D. 042 051 2855

3.2.2 Ümraniye İlçesi

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 18 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.



Ümraniye İlçe nüfusu 2010 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 297.131 kadın, 306.300 erkek olmak üzere toplam 603.431'dir. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibariyle 3. sıradadır.

1940'ta Üsküdar'a bağlı bir köy statüsünde olup, 501 nüfusa sahip olan Ümraniye'nin 1955'teki nüfusu 1.781'dir. 1987'de ilçe olan Ümraniye 2000 nüfus sayımında 605.855 nüfusa ulaşmış, 2007'de ise 1 milyona yaklaşan devasa bir ilçe haline gelmiştir. Çekmeköy ve Sancaktepe'nin Ümraniye'den ayrılarak müstakil ilçe haline gelmesi ve yeni kurulan Ataşehir ilçesine birkaç mahalle verilmesi ile 2008 yılında nüfusu 553.935'e düşmüşse de nüfus artışı devam etmiş, 2009 nüfusu 573.265, 2010'da 603.431'i bulmuş ve yıllık artış % 5,6 olmuştur. 2020'de nüfusun yine 1 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir.

İlçeyi oluşturan insanların çok büyük bir bölümü Anadolu'daki kendi il ve ilçe nüfuslarına kayıtlı olup, Ümraniye Nüfus Kütüklerine kayıtlı kişi sayısı 56.476'dır. İlçe genelinde 2011 yılında; 11.081 doğum, 1.501 ölüm, 4.786 evlenme, 1497 boşanma olmuş, 31.430 kadın, 38.320 erkek olmak üzere toplam 69.750 adet nüfus cüzdanı tanzim edilmiş, 53.896 adres belgesi verilmiştir.

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir ilçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Devlet yönetimi ile halk arasında iyi bir ilişki vardır.

Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füze Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesinde Başsavcılık ve mahkemeler mevcuttur.

İlçede toplam 43.834 taşınmaz, 126.807 bağımsız bölüm mevcut olup, tapu Müdürlüğü tarafından 2011 yılında 14.248 satış, 54 bağış, 676 intikal, 6130 ipotek yapılmıştır. 2-b arazileri kapsamında 2011 yılında 13.000 parselde çalışma yapılmıştır. İstanbul Kadastro Müdürlüğü Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde 96.965 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2011 yılında 1830 aplikasyon, 2723 plan örneği (çap), 92 ifraz, 363 yola terk, 42 tevhit, 104 cins değişikliği, 11 irtifak hakkı tesisi işlemi gerçekleştirilmiştir. 6831 sayılı yasanın 2/b maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılan sahalarda kadastro çalışmaları 2010 yılında bitirilmiş olup, Ümraniye ilçesinde 11.602 parselde 3.691.527 metrekare 2/b arazisi bulunmaktadır.

NO	MAHALLE ADI	2013
1	ADEM YAVUZ	16.657
2	ALTINŞEHİR	27.424
3	ARMAĞANEVLER	33.085
4	AŞAĞI DUDULLU	11.866
5	ATAKENT	21.662
6	ATATÜRK	24.938
7	CEMİL MERİÇ	22.570
8	ÇAKMAK	33.912
9	ÇAMLIK	20.391
10	DUMLUPINAR	13.675
11	ELMALIKENT	22.283
12	ESENEVLER	25.764
13	ESENKENT	16.288
14	ESENŞEHİR	17.688
15	FATİH SULTAN MEHMET	3.774
16	HEKİMBAŞI	8.554
17	HUZUR	10.954
18	IHLAMURKUYU	15.965

NO	MAHALLE ADI	2013
19	İNKILAP	27.771
20	İSTİKLAL	46.048
21	KAZIM KARABEKİR	17.929
22	MADENLER	11.983
23	MEHMET AKİF	21.774
24	NAMIK KEMAL	28.290
25	NECİP FAZIL	24.450
26	PARSELLER	13.941
27	SARAY	1.657
28	SİTE	24.140
29	ŞERİFALİ	6.783
30	TANTAVİ	9.031
31	TATLISU	17.694
32	TEPEÜSTÜ	13.543
33	TOPAĞACI	16.201
34	YAMANEVLER	12.843
35	YUKARI DUDULLU	18.596
	TOPLAM	660.124

3.2.3 Madenler Mahallesi

Madenler, İstanbul'un Ümraniye İlçesi'ne bağlı bir mahalledir. Çoğunlukla nitelikli site tipi konut ya da konut yerleşiminin bulunduğu mahalle doğuda Sancaktepe, kuzeyde Çekmeköy ilçeleri ile sınırdır. Batısında Necip Fazıl Mahallesi, güneyinde Esenkent, güneydoğusunda Esenşehir mahalleleri ile komşudur.

Konum olarak Şile Otoyolunun güneyinde, Baraj Yolu Caddesinin ise kuzeyinde kalmaktadır.

Daha çok konut alanı olarak gelişen bölgede Bilfen Esenşehir İÖO ile Dudullu 75.Yıl Cumhuriyet Lisesi gibi eğitim kurumları da bulunmaktadır. Çevresinde Ağaoğlu Eltes Güneşi, Aqua Manors gibi nitelikli site tipi konut projeleri de yer almaktadır.




BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları*

İLİ	:	<i>İstanbul</i>
İLÇESİ	:	<i>Ümraniye</i>
MAHALLESİ	:	<i>Yukarı Dudullu</i>
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	<i>Kemerdere</i>
PAFTA NO	:	<i>F22D24C1D</i>
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	<i>106</i>
YÜZÖLÇÜMÜ(m²)	:	<i>84.152,55</i>
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	<i>111 Adet 3 Katlı Tripleks Villa, 9 Adet 9 Katlı Bina Ve 2 Adet 8 katlı Bina ve Arsası(*)</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	<i>Mesken-Tripleks</i>
ARSA PAYI	:	<i>184/65171(**)</i>
BLOK NO	:	<i>5. (**)</i>
KAT NO	:	<i>Bodrum + Zemin + 1.Normal Kat + Çatı (**)</i>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	<i>1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14</i>
YEVMIYE NO	:	<i>15633</i>
CİLT NO	:	<i>312</i>
SAHİFE NO	:	<i>30891, 30892, 30893, 30894, 30897, 30898, 30899, 30900, 30901, 30902, 30903, 30904</i>
TAPU TARİHİ	:	<i>25.06.2008</i>
MALİK	:	<i>İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</i>
HİSSESİ	:	<i>Tam</i>

(*)Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.

(**)Tüm bağımsız bölümler için aynıdır.

- Gayrimenkullere ait 19.12.2014 tarihli resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-1)



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kılgıyolu No: 642 051 2859

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri*

İstanbul ili, Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 19.12.2014 tarih saat 11.34 itibarı ile yapılan incelemede, taşınmaz ile ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

-Herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 19.12.2014 tarih saat 11.34 itibarı ile yapılan incelemede Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat + Çatı Katlı, 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 bağımsız bölüm numaralı Tripleks Meskenlerin 20.06.2007 tarih, 13189 yevmiye numarası ile kat irtifakı ile birlikte Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satışından tescil edildiği, 25.06.2008 tarih, 15633 yevmiye numarası ile de İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satışından tescil edildiği anlaşılmıştır. Bunun dışında, son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işleminin olmadığı tespit edilmiştir.

4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Söz konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında ve takyidat bilgileri doğrultusunda taşınmazın devrinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakinca bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada; taşınmazların konumlu olduğu F22D24C1D pafta, – ada, 106 parsel, 16.04.2005 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Yukarı Dudullu 1 pafta 106-135-136-167 Parsellere ait İlave Uygulama İmar Planı'na göre, hmax:27.50m, TAKS: 0.30 E:0.77 yapılaşma şartlarına sahip “konut” alanında kalmaktadır.

**Gayrimenkuller için Ümraniye Belediyesi'nden alınan, 25.12.2014 tarih, 27610/2355390 sayılı resmi imar durumu yazısı; rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-2)*

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait 29.12.2006 tarihli, 2006/36472 no'lu Yapı Ruhsatları, 10.02.2009 tarihli, 2008/17811 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesinin olduğu bilgisayardan yapılan incelemede öğrenilmiştir. Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde 25.12.2006 tarih 2006/36472 numaralı kat irtifak projesi görülmüştü

Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Veriliş Amacı	Tadilat	Veriliş Amacı	Tadilat
Ruhsat Tarihi	29.12.2006	Tarihi	10.02.2009
Ruhsat No	2006/36472	Ruhsat No	2008/17811
Ünite Adı	Daire	Ünite Adı	Tripleks Konut
Ünite Adedi	1	Ünite Adedi	1
Ünite Alanı	269	Ünite Alanı	269
Y. S. Ü. Kat Sayısı	1	Y. S. Ü. Kat Sayısı	1
Y. S. A. Kat Sayısı	2+Çatı	Y. S. A. Kat Sayısı	2
Toplam Kat Sayısı	3	Toplam Kat Sayısı	3
Yapı Sınıfı	4A	Yapı Sınıfı	4A




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

Söz konusu gayrimenkullerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Hukuki Durum Analizi

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 19.12.2014 tarih saat 11.34 itibarı ile yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde devri kısıtlayıcı ve değeri olumsuz yönde etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.5 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Ümraniye Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait binaların tamamı için tanzim edilmiş 29.12.2006 tarihli, 2006/36472 no'lu Yapı Ruhsatları, 10.02.2009 tarihli, 2008/17811 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas 25.12.2006 tarih, 2006/36472 numara ile Onaylı Mimari Projesi görülmüş olup, gayrimenkullere ait tüm belgelerin tam ve doğru olduğu, bu nedenle, gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.6 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu gayrimenkulün inşaatı; TOKİ İştiraki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına kayıtlı olduğundan, 3194 Sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi kapsamında, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'nu kapsamı dışında olduğu bilgisi alınmıştır.

4.7 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Raporumuzdaki değerlendirme konusu; proje değerlemeye yönelik olmayıp, aynı parsel üzerinde bulunan on iki adet bağımsız bölüme yöneliktir. Parsel üzerinde geliştirilen proje tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlar, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu(Y: Madenler) Mahallesi, İdealist Kent Caddesi, İdealist Kent 2. Etap Sitesi, 5. Blok, Bodrum +Zemin + 1. Normal kat + Çatı katlı, 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 bağımsız bölüm numaralı Tripleks meskenlerdir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge konut ağırlıklı olarak gelişmiştir. Bölgede başlıca konut projeleri: Ağaoğlu Eltes Gold Residence, Ağaoğlu Eltes Güneşi, Sur Yapı Metrogarden, Suryapı Adapark, Sinpaş Aqua Manors, Sinpaş Aqua City 2010, Sinpaş Central Life, Nev İstanbul, Garage Simple City, Kule Yapı Akasya, Dap Yapı Şelale Evleri, Şelale Premium, Centro Futura gibi taşınmazlara yakın konumda yer alan marka konut siteleri yer almakta olup sınır olduğu Çekmeköy ilçesinde ise bir çok marka konut ve konspet villa projeleri yer almaktadır. Bunlardan başlıcaları ise; Konut projesi bazında: Aktürk Rapsodi Evleri, Ant Yapı AntOrman, Fiba Life, Serena Sardunya Konutları, Nayla Evleri, Beşyıldız Etapları, Dumankaya Çekmeköy Evleri gibi marka konut projelerin yanı sıra, Ağaoğlu My Country ve My Roseville, Sur Yapı Greenium ve Villa Sera, Mayavera Villaları, Ardenia Park Evleri, Terra Portia Villaları, Bolelli La Vie Villaları ve Forest Hill Villaları olmak üzere bir çok marka villa projesi yer almaktadır. Taşınmazları konumlanmış olduğu bölgenin güney yönünde ise Modoko, İmes, Des, Kadosan, Dudullu OSB gibi sanayi yapılaşmaları mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazlar ulaşım oldukça kolay olup Yeni Şile Otoyolu, Ümraniye Alemdağ Caddesi, Baraj Yolu Caddeleri gibi çeşitli alternatif güzergâhlar kullanılarak ulaşım sağlanabilmektedir.

Bölgede bütün alt yapı tam olup bina, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve telefon şebekelerine bağlantısı mevcuttur.

GAYRİMENKULLERİN MERKEZLERE KUŞBAKIŞI UZAKLIKLARI			
Kadıköy	14km	Sabiha Gökçen Havalimanı	16,7km
Boğaziçi Köprüsü	12,7km	FSM Köprüsü	13km
Şile Otoyolu	200m	Çamlıca Tepesi	10km

Taşınmazların yakın çevresine; Ağaoğlu Eltes Gold Residence, Ağaoğlu Eltes Güneşi, Sur Yapı Metrogarden, Suryapı Adapark, Sinpaş Aqua Manors, Sinpaş Aqua City konut projeleri bulunmaktadır.

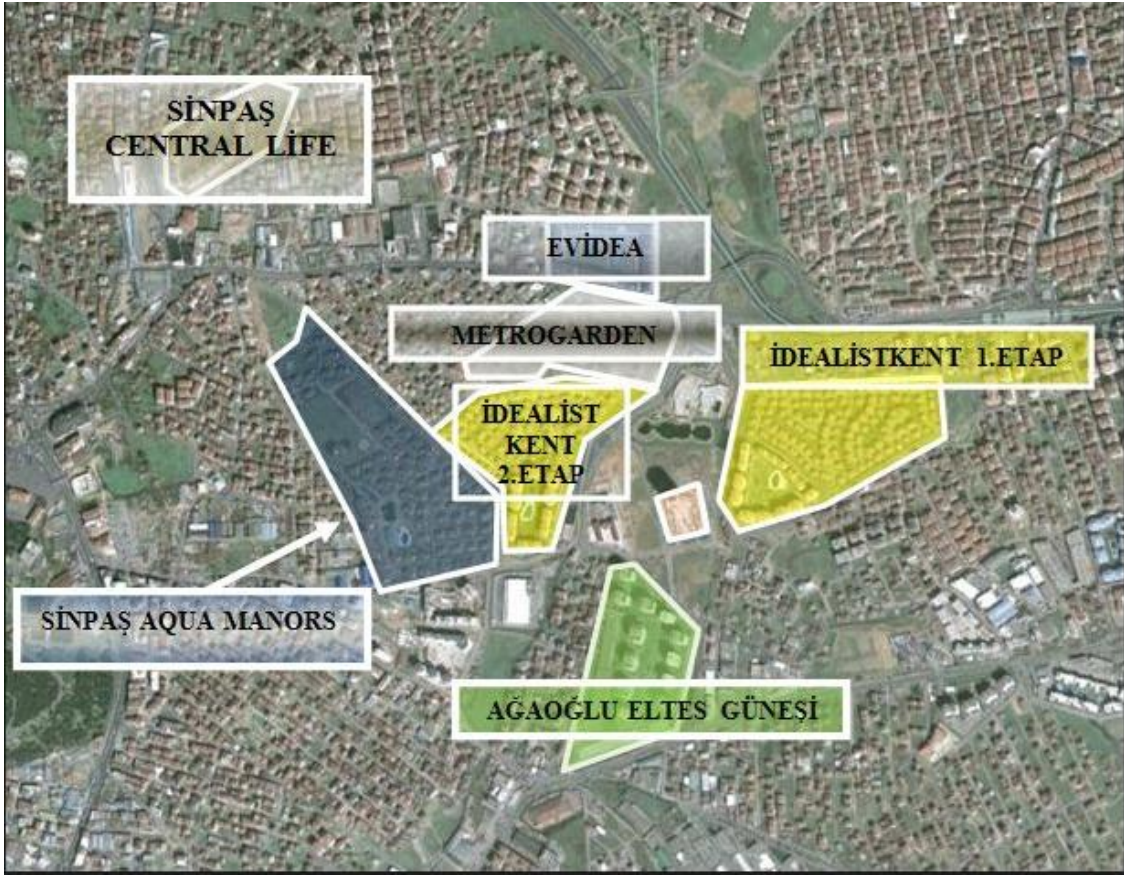
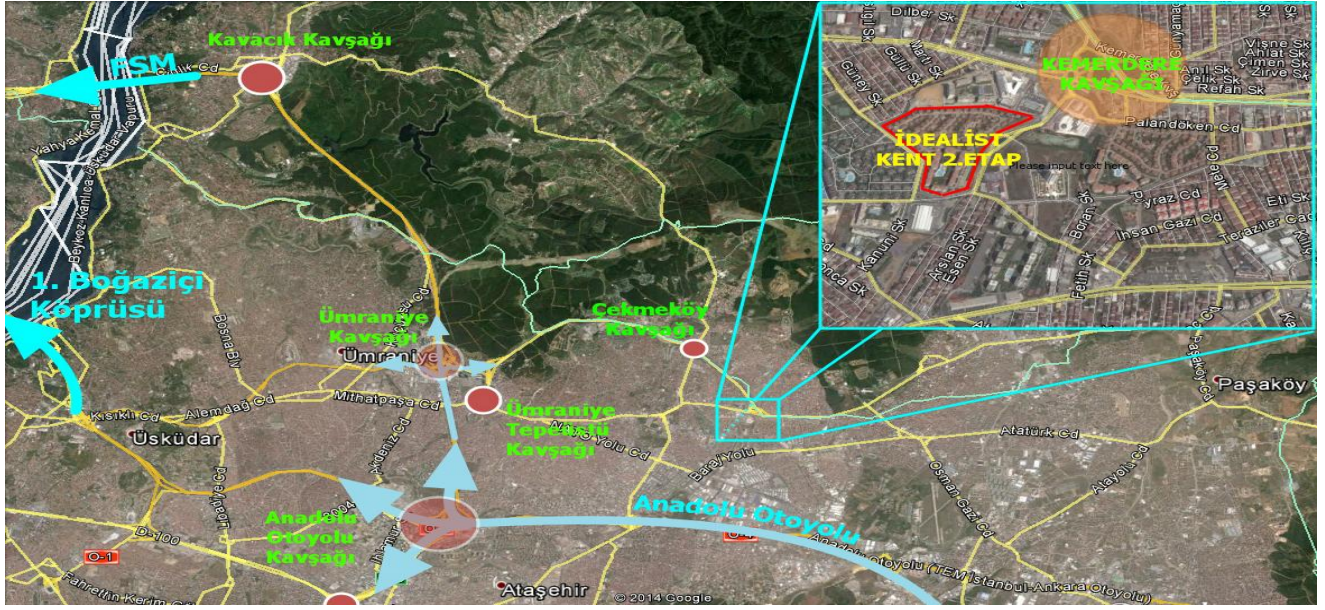
Taşınmaza ulaşım için; Şile Otoyolu ile Ümraniye'den Alemdağ-Taşdelen yönüne giderken EVİDEA projesinde bulunduğu Kemerdere Kavşağı'ndan sağa dönülür. İlk gelen kavşaktan sol karşıya İdealistkent caddesine girilir. Yaklaşık 350m sonra sağda İdealist Kent 2. Etap Sitesinin giriş kapısına ulaşılır.

Taşınmazın coğrafi koordinatları; yerinde GPS atılmak suretiyle tarafımızca aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

1 ve 2 nolu BB / 41.014256° N -29.178548° E
3 ve 4 nolu BB / 41.014094° N -29.178216° E
7 ve 8 nolu BB / 41.013657° N -29.177586° E
9 ve 10 nolu BB / 41.013641° N -29.177261° E
11 ve 12 nolu BB / 41.013349° N -29.177164° E
13 ve 14 nolu BB / 41.013260° N -29.176885° E



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükyalı No: 042 031 2859



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükçekircek Cd. No: 92 Kat: 2 D: 2
34840 Maltepe - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 560600

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükçekircek Cd. No: 92 Kat: 2 D: 2
34840 Maltepe - İSTANBUL
Tic. Sicil No: 560600

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu(Y: Madenler) Mahallesi, İdealist Kent Caddesi, İdealist Kent 2. Etap Sitesi, 5. Blok, Bodrum + Zemin + 1. Normal kat + Çatı katlı, 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 bağımsız bölüm numaralı Tripleks meskenlerdir.

İdealist Kent projesi 1. Etap (Doğu) ve 2. Etap (Batı) olarak projelendirilmiştir.

İdealist Kent: Toplam, 334 dönümlük arazi üzerinde kurulu olan İdealist Kent'te yeşil alanlar, suni gölet, otopark, yaya yürüyüş yolları, ticaret merkezi, sosyal tesisler, kapalı ve açık yüzme havuzları yer almaktadır. Proje kapsamında, **Apartment Bloklarında:** Safir (2+1), Mercan (3+1), Yakut (4+1) olarak projelendirilmiş 3 farklı tipte daireler yer almaktadır. **Villalar:** Çınar, Köknar, Selvi, Akasya, Manolya olarak 5 farklı tip ve büyüklüklerde projelendirilmiştir. Her iki etapta da apartmanlar arasındaki bahçede çocuk oyun alanları ile yüzme havuzu bulunmaktadır. Apartmanların arka kısmında villalar bulunmaktadır. Etablarda apartman dairelerine ait açık ve kapalı otoparklar, villalara ait açık otoparklar düzenlenmiştir.

Taşınmazların her birinin yasal toplam brüt inşaat alanı : 268,87m² (7 ve 8 nolu bağımsız bölümler 329m²)

Arsa tapu kayıtlarında : 84.152,55m² dir

Taşınmazların her birinin arsa üzerindeki payı : 184/65171

Parsel üzerindeki binanın inşaat özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 84.152,55m² yüzölçümlü parsel üzerindeki İdealist Kent 2. Etap, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine göre 64.763,53m² kapalı alanlı, B.A.K. Taşıyıcı sistemli B-C-D- Blok olmak üzere 11 adet çok katlı yapı, 11 farklı tipten oluşan 57 adet tek blok villa, 27 adette ikiz blok villadan oluşan sitedir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projelerine göre "Tip 5 ikiz villa" olarak kayıtlıdır.

Bodrum kat + zemin kat + 1. normal kat + çatı katından oluşmaktadır.

Bodrum Kat; Hol, sığınak, su deposu, toplantı odası, çamaşır odası, depo, wc, hacimlerinden

Zemin Kat; Hol, salon, mutfak, wc, teras, hacimlerinden

1.Normal Kat; Hol, 4 oda, 2 banyo wc, hacimlerinden

Çatı Kat; Hol, oda, tesisat odası (10,34m²) hacimlerinden oluşmakta olup toplam 268,87 m² brüt alanlıdır. Taşınmazlar yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre 269,00m² alana sahiptir.

1 ,2, 3, 4, 9, 10 ,11, 12, 13, 14 no.lu bağımsız bölümler konum ve kat olarak onaylı mimari projeleri ile uyumludur. Yapılan incelemeler esnasında, 1,2,3,4,9,10,11,12,13,14 no'lu bağımsız bölümlerin çatı kat alanlarının duvar imalatlarının alçıpan malzeme ile yapılmış olduğu, alçıpan duvarların arkasında çatı kat alanının genişletildiği ve açık teras inşa edildiği gözlenmiştir. Ancak bu alana giriş mümkün olmadığından ölçüleme yapılamamıştır. Ayrıca örnek villa olarak tasarlanan 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin de çatı kat alanlarında ~60 m² kapalı alan ve ~6 m² teras alanı oluşturularak toplam ~329m² ye çıkartıldığı anlaşılmıştır.

Taşınmazlar yapı kullanma izin belgesi almış ve kat mülkiyetine geçmiş olup dosyasında herhangi bir zabıt, tutanak gibi olumsuz bir kayıt bulunmamaktadır. İBB İstanbul İmar Yönetmeliği 7.02.1 ve 7.02.2 maddeleri dikkate alındığında Yapılan büyümelerin tadilat ruhsatına ihtiyaç olmadan projesine uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir. İç alanlarda yapılan bu mahal değişikliklerinin projeye uygun hale getirilmesi için iç alanda basit bir tadilat yapılması yeterlidir. Tespit edilen kullanıma bağlı değişikliğin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 16.madde 23.fıkrası kapsamında olduğu, tadilat ruhsatına tabi olmadığı kanaatine varılmıştır

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul İmar Yönetmeliği

7.02.1. Çatı Eğimi:

Çatı yüzeylerinin meyili %45'i geçemez. Hiçbir durumda mahya yüksekliği (5.00) m.'yi geçemez. Çatı yüzeylerinin meyili saçak ucundan hesaplanır ve çatı yüzeyleri açık cephelerin saçak uçlarına dik akıntılı olarak düzenlenir. (5.00) m.'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.İstanbul İmar Yönetmeliği Meclis Kararı Tarihi: 15.06.2007 Sayısı: 1512 Yürürlük Tarihi: 23.06.2007 50 çatılarda gizli dere uygulamalarında; max çatı eğimi son kat döşeme seviyesinden başlatılarak hesaplandığında ulaşılabilecek mahya seviyesi aşılmamak şartıyla çatı (0.50) m. iç parapet üzerinden başlatılabilir. Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.

7.02.2. Çatı Arasını Kullanma:

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler; çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla bu alanlar için belirlenen asgari yükseklik şartı aranmaz. Çatı piyeslerinin ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının %25'ini aşmamak, bağımsız bölümler arasındaki terasların birbirlerine olan mesafeleri en az (4.00) m. olmak ve saçak ucundan itibaren derinliği en az (3,00) m olmak şartıyla, bağımsız bölüme ait teras yapılabilir.

Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir. Avan projesine göre uygulama yapılan alanlar ile, konut ve ticaret, konut+ticaret alanlarının dışında çatı arası piyesi yapılamaz.



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kırcıkuyu D. 042 051 2855

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	4/A
Yapının Yaşı	:	5 (Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
Yapı Nizamı	:	İkiz Nizam
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Çatı Yapısı	:	Çelik
Kapalı Alan (m ²)	:	1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 No'lu BB = 268,87m ² /7, 8 No'lu BB = 329m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut
Asansör	:	-
Yangın merdiveni	:	-
Su Deposu	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Paratoner	:	-
Isıtma Sistemi	:	-

5.3.1 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

İnşaat Kalitesi	:	İnşaat Halinde
Malzeme Kalitesi	:	İnşaat Halinde
Fiziksel Eskime	:	Mevcut değil
Altyapı	:	Tamamlanmış

5.3.2 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, yapının fiziksel durumu, maliyetleri, konumu, ulaşım durumu, kira gelirleri, bölgedeki emsal satış aralıkları, Ümraniye İlçesinin İstanbul'un nüfus açısından ikinci büyük ilçesi olması ve yapılaşma açısından da önemli ve prestijli projelere ev sahipliği yapmakta olan bir bölge olması, konumlu olduğu İdealistkent sitesinde, konut projesinin reklamasyon kabiliyeti gibi etkenler göz önünde bulundurularak değerlemeye tabi tutulmuştur.

5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazların konumlandığı İdealist Kent 2. Etap ana girişi İdealist Kent Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no.lu bağımsız bölümler konum ve kat olarak onaylı mimari projeleri ile uyumludur. Yapılan incelemeler esnasında, 1,2,3,4,9,10,11,12,13,14 no'lu bağımsız bölümlerin çatı kat alanlarının duvar imalatlarının alçıpan malzeme ile yapılmış olduğu, alçıpan duvarların arkasında çatı kat alanının genişletildiği ve açık teras inşa edildiği gözlenmiştir. Ancak bu alana giriş mümkün olmadığından ölçümleme yapılamamıştır. Ancak 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümler de konum ve kat sayısı olarak proje ile uyumlu olmalarına rağmen "Örnek Villa" olarak dekore edildiklerinden çatı katında proje harici ~60 m² kapalı alan ve ~6 m² teras alanı oluşturulmuştur.

Taşınmazların her biri 3 cepheli olup, site manzaralıdır. Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazlardan 7-8 dışındaki bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi %69,90 - 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümlerin ise %100 inşaat seviyesine sahip oldukları tespit edilmiştir.

Taşınmazlar tip olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Projesine göre Bodrum+Zemin+1 Normal Kat+Çatı Kattan oluşmakta olup m² tablosu aşağıdadır. Ayrıca bodrum kat alanlarında da kullanıma bağlı değişiklikler yapılarak oda banyo, sauna gibi hacimler oluşturulmuştur. Bu alanlarında, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 16.madde 23.fıkrası kapsamında olduğu, tadilat ruhsatına tabi olmadığı kanaatine varılmıştır.

Tip 5 / 5. Blok 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14		Brüt
Toplam Alan		268,87
Yapı Ruhsatına Göre Alan		269
Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Alan		269
Bodrum Kat		85,15
Toplantı	7,15	
Siğınak	14,22	
Depo	6,49	
Su Deposu	14,07	
Hol	13,5	
Çamaşır Odası	12,39	
WC	2,05	
Zemin Kat		85,86
Salon	36,59	
Mutfak	16,41	
Antre	9,62	
Wc	2,05	
1. Kat		86,52
E. Yatak Odası	15,31	
Ebeveyn Banyo	3,66	
Yatak Odası	12,19	
Yatak Odası	9,64	
Yatak Odası	13,38	
Hol	7,92	
Banyo	4,87	
Çatı Katı		12,96
Yatak Odası	9,28	
Tesisat		
Hol	2,06	

1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 no'lu bağımsız bölümlere ait inşaat seviyesi tablosu

YAPILAN İMALAT		%	KLF'siz AS'süz	KLF'siz AS'lü	KLF'li AS'süz	KLF'li AS'lü	KLF'li AS'süz	BİRİM PUAN	
1	KABA İNŞAAT	KALIP	25	40	40	40	40	10,00	10,00
		DEMİR	25					10,00	10,00
		BETON	25					10,00	10,00
		TUĞLA	25					10,00	10,00
2	ÇATI	ÇATI KONSTRİKSİYONU	70	3	3	3	3	2,10	2,10
		ÇATI KAPLAMASI	30					0,90	0,90
3	KASALAR İÇ SIVA	PENCERE KASALARI	25	11	11	10	9	2,50	2,50
		KAPI KASALARI	25					2,50	2,50
		İÇ SIVA-KABA	20					2,00	1,00
		İÇ SIVA-İNCE	30					3,00	0,50
4	TESİSAT	TEMİZ SU BORULARI	35	12	11	10	9	3,50	
		ARMATÜR	20					2,00	
		PİS SU	10					1,00	1,00
		ELEKTRİK BORU FERŞİ	15					1,50	1,00
		KABLO	10					1,00	
		AKSESUAR	10					1,00	
5	YER DÖŞEMESİ	MOZAIK	35	2	2	2	2	0,70	
		ŞAP	40					0,80	0,40
		DOŞEME	25					0,50	
6	ISLAK HACİM KAP.	Duvar Kaplaması (Fayans)	80	5	5	5	5	4,00	
		Yer Kaplaması(Mozaiik/Fayans)	20					1,00	
7	DIŞ SIVA VE KAPLAMASI	DIŞ KABA SIVA	20	9	8	8	7	1,60	1,60
		DIŞ İNCE SIVA	20					1,60	1,60
		DIŞ BOYA	10					0,80	0,80
		DEMİR İŞLERİ	Demir İmalatı BALKON Kor.	15					1,20
Demir imalatı Merdiven Kor.	15						1,20		
8	DOĞRAMA	DENİZLİKLER	20					1,60	1,60
		Kapı Kanatları	60	12	11	11	10	6,60	1,50
		Pencere Kanatları	30					3,30	3,30
9	CAM,KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Madeni Aksam	10					1,10	0,60
		Camlar	50	6	5	4	4	2,00	2,00
		Kapı Boya	25					1,00	1,00
10	KALORİFER İŞLERİ	Pencere Boya	25					1,00	1,00
		Kazan (kombi montajı)	30	0	0	7	7	2,10	
		Boru Montajı	30					2,10	
11	ASANSÖR İŞLERİ	Radyatör montajı	40					2,80	
		Ray Montajı	30	0	4	0	4	-	
		Makine Daire Montajı	40					-	
		Kabin Montajı	30					-	
								68,10	

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

5. Blok 1-2 no'lu villa: Değerleme konusu 5. Blok 1 ve 2 no'lu villalar İdealistkent 2.etap içerisinde yer almaktadır. Bodrum+zemin+1normal kat+çatı katı şeklinde projelendirilmiş olup projesine göre 268,87 m² brüt alana sahiptir. Villa natamamdır. Tüm hacimlerde yerler beton olup duvarları ise sıvasızdır. Taşınmazın pencereleri takılmış olup ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. Çatı kat alanlarında bölme duvarlar alçıpan duvar malzemesi ile inşa edilmiştir. İç kapıları takılmamış olup dış kapısı çelik kapıdır. Bahçe düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Hazırlanan inşaat seviyesi tablosuna göre inşaat seviyesi %68,10 olarak hesaplanmıştır.

5. Blok 3-4 no'lu villa: Değerleme konusu 5. Blok 3 ve 4 no'lu villalar İdealistkent 2.etap içerisinde yer almaktadır. Bodrum+zemin+1normal kat+çatı katı şeklinde projelendirilmiş olup projesine göre 268,87 m² brüt alana sahiptir. Villa natamamdır. Tüm hacimlerde yerler beton olup duvarları ise sıvasızdır. Taşınmazın pencereleri takılmış olup ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. Çatı kat alanlarında bölme duvarlar alçıpan duvar malzemesi ile inşa edilmiştir. İç kapıları takılmamış olup dış kapısı çelik kapıdır. Bahçe düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Hazırlanan inşaat seviyesi tablosuna göre inşaat seviyesi %68,10 olarak hesaplanmıştır.

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükçekircek, D. 042 051 2859

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükçekircek, D. 042 051 2859

5. Blok 7-8 no'lu villa: Değerleme konusu 5. Blok 7 ve 8 no'lu villalar İdealistkent 2.etap içerisinde yer almaktadır. Bodrum+zemin+1normal kat+çatı katı şeklinde projelendirilmiş olup projesine göre 268,87 m² brüt alana sahiptir. Villa örnek daire olarak tasarlandığından inşaatı tamamlanmıştır. Salon ve oda hacimlerinde zemin kaplamaları 1. Sınıf laminant parke, ıslak zeminlerde seramik kaplıdır. Duvarlar, kısmen alçı siva üzeri saten boyalı, kısmen de dekoratif duvar kağıdı kaplıdır. Tavanlar dekoratif alçıpan tavan ve aydınlatma sistemi kullanılmıştır. Taşınmazın pencereleri takılmış olup ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. İç kapıları masif ahşap kapı, dış kapısı çelik kapıdır. Mutfak ve banyo vitriyeleri henüz monte edilmemiştir. Bahçe düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Isıtma sistemi doğalgaz yakıtlı kombidir. Kombi ve panel radyatörler henüz takılmamıştır. Ayrıca bodrum kat alanlarında kullanıma bağlı değişiklikler yapılarak oda banyo, sauna gibi hacimler oluşturulmuştur.

5. Blok 9-10 no'lu villa: Değerleme konusu 5. Blok 9 ve 10 no'lu villalar İdealistkent 2.etap içerisinde yer almaktadır. Bodrum+zemin+1normal kat+çatı katı şeklinde projelendirilmiş olup projesine göre 268,87 m² brüt alana sahiptir. Villa natamamdır. Tüm hacimlerde yerler beton olup duvarları ise sıvasızdır. Taşınmazın pencereleri takılmış olup ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. Çatı kat alanlarında bölme duvarlar alçıpan duvar malzemesi ile inşa edilmiştir. İç kapıları takılmamış olup dış kapısı çelik kapıdır. Bahçe düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Hazırlanan inşaat seviyesi tablosuna göre inşaat seviyesi %68,10 olarak hesaplanmıştır.

5. Blok 11-12 no'lu villa: Değerleme konusu 5. Blok 11 ve 12 no'lu villalar İdealistkent 2.etap içerisinde yer almaktadır. Bodrum+zemin+1normal kat+çatı katı şeklinde projelendirilmiş olup projesine göre 268,87 m² brüt alana sahiptir. Villa natamamdır. Tüm hacimlerde yerler beton olup duvarları ise sıvasızdır. Taşınmazın pencereleri takılmış olup ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. Çatı kat alanlarında bölme duvarlar alçıpan duvar malzemesi ile inşa edilmiştir. İç kapıları takılmamış olup dış kapısı çelik kapıdır. Bahçe düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Hazırlanan inşaat seviyesi tablosuna göre inşaat seviyesi %68,10 olarak hesaplanmıştır.

5. Blok 13-14 no'lu villa: Değerleme konusu 5. Blok 13 ve 14 no'lu villalar İdealistkent 2.etap içerisinde yer almaktadır. Bodrum+zemin+1normal kat+çatı katı şeklinde projelendirilmiş olup projesine göre 268,87 m² brüt alana sahiptir. Villa natamamdır. Tüm hacimlerde yerler beton olup duvarları ise sıvasızdır. Taşınmazın pencereleri takılmış olup ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. Çatı kat alanlarında bölme duvarlar alçıpan duvar malzemesi ile inşa edilmiştir. İç kapıları takılmamış olup dış kapısı çelik kapıdır. Bahçe düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Hazırlanan inşaat seviyesi tablosuna göre inşaat seviyesi %68,10 olarak hesaplanmıştır.

1 ,2, 3, 4, 9, 10 ,11, 12, 13, 14 no.lu bağımsız bölümler kullanıcının zevkine göre dekore edilmek üzere natamam bırakılmıştır. Bağımsız bölümlerde bölme duvarların bir kısmının inşa edilmediği gözlenmiştir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 giderlerinin 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.

6.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu projenin tamamı değerlendirilmediğinden dolayı, maliyet yöntemi tarafımızca tercih edilmemiştir. Bölgede çok miktarda emsal gayrimenkul bulunmakta olduğundan, çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin satış aralıklarından yola çıkılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ve çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin aylık kira gelirlerinden yola çıkılarak ve değerlendirme yapılan taşınmazların beklenen kira gelirleri takdir edilerek gelir indirgeme yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır.

6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı proje içerisinde ve yakın çevresinde benzer nitelikte gayrimenkullerin satış değer aralıkları ve kira değerlerinden yola çıkılmış ve değerlememizde aynı bloklar içerisinde ve yakın çevresindeki emsal veriler baz alınmıştır.

EMSAL SATIŞ VERİLERİ:

Emsal 1				
Alan: 269m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.400.000.-TL / 5.204.-TL/m²				
Taşınmazla aynı sitede satılık ikiz villa-Manolya				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	◆
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
Emsal 2				
Alan: 269m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.350.000.-TL / 5.018.-TL/m²				
Taşınmazla aynı sitede satılık ikiz villa-Manolya				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	Orta	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
Emsal 3				
Alan: 269m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.450.000.-TL / 5.390.-TL/m²				
Taşınmazla aynı sitede satılık ikiz villa				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
Emsal 4				
Alan: 368m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 2.000.000.-TL / 5.434.-TL/m²				
Taşınmazla aynı sitede satılık villa				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
Emsal 5				
Alan: 269m² - Satış Fiyatı/Birim Değer:1.900.000.-TL / 6.785.-TL/m²				
Taşınmazla yakın konumda Sinpaş Aqua Manors Sitesinde 280m ² Alana sahip ikiz villa				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
Emsal 6				
Alan: 350m² - Satış Fiyatı/Birim Değer: 1.080.000.-USD / 2.513.916.-TL / 7.182.-TL/m²				
Taşınmazla yakın konumda yer alan benzer villa sitesi içerisinde konumlu villa				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
Emsal 7				
Taşınmazla aynı site içerisinde 400m ² alana sahip olduğu beyan edilen 3 adet villanın, yakın geçmişte, 1.900.000.-TL – 2.000.000.-TL aralığında satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır.				
Birim Değer: 4.750-5.000.-TL/m²				

EMSAL KİRA VERİLERİ:

Emsal 1				
Alan: 508m² - Kira Fiyatı/Birim Değer: 10.000.-TL 19,68.- TL/m²				
Aynı sitede havuzlu, asansörlü özel yapım villa				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Eskidji 0555 460 78 78			
Emsal 2				
Alan: 400 m² - Kira Fiyatı/Birim Değer: 5.900-TL 14,75.-TL/m²				
Aynı sitede yakın zamanda kiralanan villa				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	İyi	▲
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Eskidji 0555 460 78 78			
Emsal 3				
Alan: 368m² - Kira Fiyatı/Birim Değer: 4.500.-TL/m² 12,22.- TL/m²				
Taşınmazlarla aynı sitede yakın zamanda kiralanan Akasya tipi villa				
Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz		Emsal Mülk	
Konumu	İyi	▲	İyi	▲
Kat/Konum	Orta	◆	Orta	◆
Altyapı	-		-	
İmar Durumu	-		-	
Ulaşılabilirlik	İyi	▲	İyi	▲
İrtibat	Eskidji 0555 460 78 78			
Emsal 4				
Taşınmazla aynı site içerisinde 269m ² alana sahip Manolya Bloklarında aylık kira bedellerinin 4.000.-4.500.-TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.				
Birim Değer: 14,86-16,71.-TL/m²				

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- ▲ Ana ulaşım arterlerine yakın konumda olması
- ▲ Kat mülkiyetli olması
- ▲ Ulaşımının kolay olması
- ▲ Güvenlik imkânlarının bulunması
- ▲ Malzeme ve işçiliğin kaliteli olması,
- ▲ Site içinde, müstakil ve bahçeli olması
- ▲ Konumlu olduğu projenin reklamasyon kabiliyeti ve marka değeri

Olumsuz Faktörler

- ▼ Natamam olması
- ▼ Sektörde yaşanan ekonomik belirsizlik ve dalgalanmalar neticesinde gayrimenkul talebinde düşüş olması.

7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

7.3 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, mer'i imar planı, onaylı mimari projesi ve diğer kanuni sınırlamalar ışığında, mevcut kullanımı olan "konut" fonksiyonlu kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların değer takdiri yapılırken, her bağımsız bölümün kullanımına ait olan sığınak, su deposu, depo alanları, konumlu olduğu projenin sahip olduğu ortak alanlar ve özel ortak değerler göz önüne alınmış, emsal veriler incelenirken, emsal verilere göre farklılıklar için düzeltme faktörü uygulanmıştır.

7.5 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu; arsa üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje geliştirmeye yönelik değildir.

7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU ALANI (m ²)	HİS. DÜŞEN ARSA ALANI	ARSA BİRİM FİYATI	ARSA PAYI DEĞERİ	YAPI YASAL ALANI (m ²)	YAPI BİRİM DEĞERİ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ	İNŞAAT SEVİYESİ	YAPI MALİYETİ (%100)	YAPI MALİYETİ (Seviyeli)	SEVİYELİ DURUM DEĞERİ (TL)	BİTMİŞ DEĞERİ (TL)	
5	B+Z+1+Ç	1	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	2	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	3	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	4	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	7	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.150	100,00%	188.300	188.300	1.385.000	1.385.000
5	B+Z+1+Ç	8	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.150	100,00%	188.300	188.300	1.385.000	1.385.000
5	B+Z+1+Ç	9	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	10	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	11	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	12	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	13	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
5	B+Z+1+Ç	14	Tripleks Mesken	184 /	65171	84.152,55	237,59	4.868	1.156.700	269	700	5.000	68,10%	188.300	128.232	1.284.932	1.345.000
TOPLAM															15.619.323	16.220.000	

Birim değer takdir edilirken bağımsız bölümlerin site içerisindeki, konumu, cephesi, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi de göz önünde bulundurulmuş birim değeri 7 ve 8 no'lu bağımsız bölüme 5.150.-TL/m² diğer bağımsız bölümlere 5.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmaz için birim değer takdir edilirken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın, yapı değeri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2014 yılı için Mimarlık ve Mühendislik Hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ ekinde yer alan 4/A yapı grubu için 700.-TL/m² baz alınarak hesaplanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE;

Bağımsız Bölüm No	7
Brüt Alan(m²)	269
Kira Birim Değeri(TL/m²)	19
Aylık Kira Bedeli(TL/Ay)	5.111
Yıllık Kira Bedeli(TL/Yıl)	61.332
Kapitalizasyon Oranı	0,043
Taşınmaz Değeri(TL)	1.426.326
Bağımsız Bölüm No	8
Brüt Alan(m²)	269
Kira Birim Değeri(TL/m²)	19
Aylık Kira Bedeli(TL/Ay)	5.111
Yıllık Kira Bedeli(TL/Yıl)	61.332
Kapitalizasyon Oranı	0,043
Taşınmaz Değeri(TL)	1.426.326

Gelir indirim yaklaşımı, inşaatı tamamlanmış olan değerlendirme konusu 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler için uygulanmış olup diğer bağımsız bölümlerin yaklaşık %68,10 inşaat seviyesine sahip olmaları dolayısıyla mevcut hali ile kira geliri elde edemeyeceği kanaati ile gelir yöntemi uygulanmamıştır. Kira birim değeri takdir edilirken, bağımsız bölümlerin site içerisindeki konumları, cephesi, kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi ve ayrıca site girişine yakın bölgede ve manzara farkının olması da göz önünde bulundurulmuş kira birim değeri 19,00.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için birim kira değer takdir edilirken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır. Proje harici olarak çatı kat alanında yapılan büyümeler dikkate alınmamış yasal kiralanabilir alan üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın değer tespiti yapılırken Gelir Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirim yaklaşımında gelecekteki tahmini gelirin, günümüzdeki değerini bulma işleminden ibarettir. Bu sebeple, kullanılan geleceğe yönelik projeksiyonlar, güncel piyasa şartları ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olmaktadır. Bu yöntemle elde edilen sonuç ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu/olumsuz faktörlere göre değişkenlik arz edebilecektir. Bu sebeple nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi baz alınarak verilmiştir.

7.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.8 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Ümraniye Belediyesi İmar Arşivi'nde, 29.12.2006 tarihli, 2006/36472 no'lu Yapı Ruhsatları, 10.02.2009 tarihli, 2008/17811 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğünde kat irtifakına esas 25.12.2006 tarih, 2006/36472 numara ile Onaylı Mimari Projesi görülmüş, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğünde 19.12.2014 tarih saat 11.34 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller; İstanbul'un yeni gelişen ve önemli projelere imza atan Ümraniye'de konumlu olması, konumlu olduğu bölgeden aldığı önemli avantajların yanında, konut konseptinde tasarlanarak, faaliyetine devam eden İdealistkent'in marka değeri, reklamasyon özelliği açısından çekim merkezi oluşu, taşınmazın konumu, otoyol çıkışına yakın olması sebebiyle ulaşım kolaylığı binada kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek oluşu taşınmazın satış kabiliyetini olumlu etkilemektedir. Değerleme aşamasında tüm bu etmenler göz önünde bulundurularak nihai değer takdiri yapılmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, konumlu olduğu projenin bilinirliğinin yüksek olması, prestijli bir bölgede ve projede yer alıyor olması, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bölgede son dönemde gerçekleşen altyapı yatırımları, Üsküdar Çekmeköy Metro İstasyonunun inşaatının tamamlanma aşamasında olması ve taşınmazların metro istasyonuna olan yakınlığı, bitişik durumdaki parsel üzerinde bu yıl içerisinde açılışı yapılan Metrogarden alışveriş merkezinin olması, taşınmazın hemen karşısındaki idealistkent Ticaret Merkezi'nin inşaatının tamamlanarak kısmen faaliyete geçmiş olması gibi faktörler bölgedeki emlak piyasasını ve paralelinde idealistkent satış fiyatlarının yükselmesinde sebebiyet vermiştir. Yıl içerisinde gerçekleşen satış işlemleri de bu artışı doğrular niteliktedir. Taşınmazın değerlendirilmesinde bu faktörler de dikkate alınmıştır.

F22D24C1D Pafta, 106 parsel	Adil Piyasa Değeri (TL) (KDV Hariç)	Adil Piyasa Değeri(TL) (KDV Dahil)	Adil Piyasa Değeri (USD) (KDV Hariç)	Adil Piyasa Değeri (USD) (KDV Dahil)
1 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
2 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
3 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
4 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
7 Nolu B.B.Değeri	1.385.000	1.634.300	595.008	702.109
8 Nolu B.B.Değeri	1.385.000	1.634.300	595.008	702.109
9 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
10 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
11 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
12 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
13 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
14 Nolu B.B.Değeri	1.284.932	1.516.220	552.018	651.381
TOPLAM	15.619.320	18.430.798	6.710.195	7.918.030

*Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 29.12.2014 tarihli TCMB döviz satış kuru olan 1 USD = 2.3277.-TL alınmıştır.

KDV Dahil Adil Piyasa Değeri 18.430.798.-TL(Y/OnsekizmilyondörtüyüzotuzbinyediyüzdoksansekizTürkLirasıdır)

KDV Dahil Adil Piyasa Değeri 7.918.030.-USD(Y/YedimilyondokuzyüzonsekizbinotuzAmerikanDolandır)

Canan TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400695

Mimar Ahmet Ziya TOPSAKAL
Sorumlu Değ.Uzmanı
SPK Lisans No: 400908

BÖLÜM 9

9. EKLER

- 1 – BELGELER
- 2– RESMİ TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ
- 3 – RESMİ İMAR DURUMU YAZISI
- 4 – TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI
- 5– DEĞERLEME UZMANLARINA AİT SPK LİSANSLARI

BELGELER

İTİFAK KENT
106 PARSEL
TIP 5 VİLLALAR UYGULAMA PROJESİ

EYİD PROJE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

EMLAK KONUT GYO - EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PROJE ADI: ÖMRANİYE KEMERDERE APART VE VİLLA İNŞAATLARI

KONUT: BÖLGE 19'UNDA

YAPININ MÜTEAHHİTİ: HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.

AKTİF DEĞERLEME

ONAYLI MİMARİ PROJE KAPAĞI

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

23 MAYIS 2007
130111

BLOK NO	BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ARİTMETİK ALANI	MALİKİ
1	106/1	1	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/2	2	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/3	3	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/4	4	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/5	5	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/6	6	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/7	7	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/8	8	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/9	9	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/10	10	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/11	11	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/12	12	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/13	13	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/14	14	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/15	15	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
1	106/16	16	Taahhüt	184 / 65171	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
TOPLAM 16 BAĞIMSIZ BÖLÜM					2944 / 65171

HAKKI EKŞİ GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ.

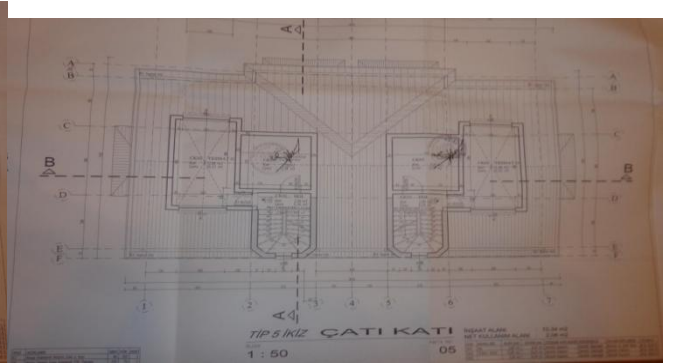
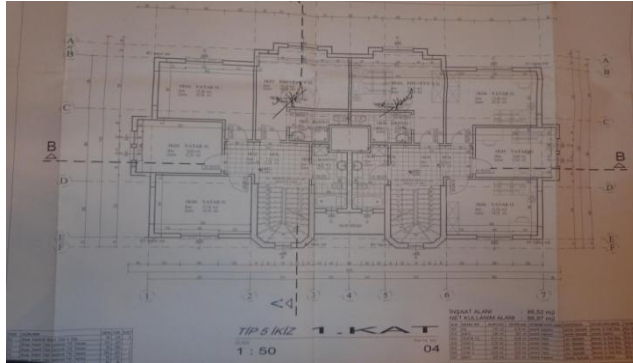
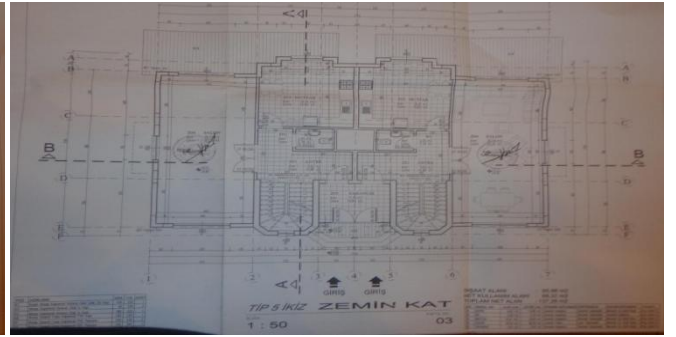
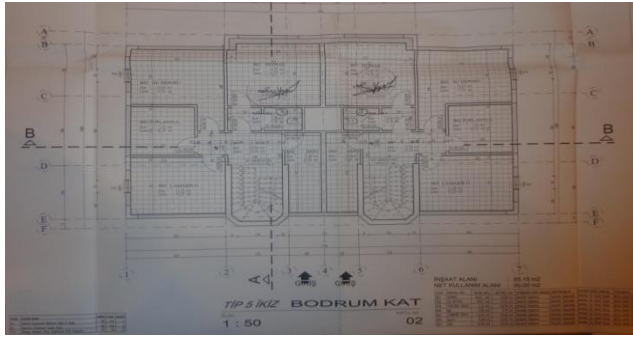
Muammer Kent ÇELİKİN

AKTİF DEĞERLEME

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ



VAZİYET PLANI



KAT PLANI



ÖN CEPHE

Resmi Tapu ve Takyidat Belgeleri (Ek-1)



T.C.
ÜMRANIYE KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü



Sayı : 31665777-106.01/ 6346
Konu : Tapu Kaydı

19/12/2014

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE

İlgi: 15.12.2014 tarihli ve bila sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda istenilen Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi 106 Parsel 5Blok 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 numaralı gayrimenkullerin aktif-pasif takyidat bilgisi gösteren Tapu Kayıtları yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

M. Zafer FİLİZ
Yetkili Müdür Yardımcısı

EK:
1- Tapu Kaydı)



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: -/106			
Zemin No	: 23834886	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blot/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribleks			
Çilt / Sayfa No	: 312 / 30891					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54426991	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 20/06/2007 - 13189- Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141779	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: -/106			
Zemin No	: 23834887	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blot/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 2)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribleks			
Çilt / Sayfa No	: 312 / 30892					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54426992	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 20/06/2007 - 13189- Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141780	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 19.12.2014 11:34

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: -/106			
Zemin No	: 23834888	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blot/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 3)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribleks			
Çilt / Sayfa No	: 312 / 30893					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54426993	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 20/06/2007 - 13189- Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141781	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: -/106			
Zemin No	: 23834889	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blot/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 4)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribleks			
Çilt / Sayfa No	: 312 / 30894					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54426994	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 20/06/2007 - 13189- Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141782	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 19.12.2014 11:34

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: -/106			
Zemin No	: 23834892	Yatılıçın	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI/- (Bağ.Böl.No: 7)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribüks			
CH / Sayfa No	: 312 / 20897					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5424997	EMLAK KONSUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İhtifak Tesisi - 20/06/2007 - 13188-Satış - 25/06/2008 - 15633	
7114786	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: -/106			
Zemin No	: 23834893	Yatılıçın	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI/- (Bağ.Böl.No: 8)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribüks			
CH / Sayfa No	: 312 / 30898					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5424998	EMLAK KONSUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İhtifak Tesisi - 20/06/2007 - 13188-Satış - 25/06/2008 - 15633	
7114787	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633	

Rapor Tarihi / Sayı : 19.12.2014 / 1134

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: -/106			
Zemin No	: 23834894	Yatılıçın	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI/- (Bağ.Böl.No: 9)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribüks			
CH / Sayfa No	: 312 / 30900					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5424999	EMLAK KONSUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İhtifak Tesisi - 20/06/2007 - 13188-Satış - 25/06/2008 - 15633	
7114790	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: -/106			
Zemin No	: 23834895	Yatılıçın	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap. Nitelik	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI/- (Bağ.Böl.No: 10)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Tribüks			
CH / Sayfa No	: 312 / 30900					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5425000	EMLAK KONSUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İhtifak Tesisi - 20/06/2007 - 13188-Satış - 25/06/2008 - 15633	
7114792	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633	

Rapor Tarihi / Sayı : 19.12.2014 / 1134

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kıyafetçiler Cd. No: 2 Kat: 2/B

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kıyafetçiler Cd. No: 2 Kat: 2/B

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: +/106			
Zemin No	: 23834896	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. Niteliği	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Koruma Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 11)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Niteliği	: Mesken - Tribika			
CH / Sayfa No	: 312 / 30901					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54427001	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İmtih. Tesisi - 20/06/2007 - 13189-Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141793	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 25/06/2008 - 15633	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: +/106			
Zemin No	: 23834897	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. Niteliği	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Koruma Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 12)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Niteliği	: Mesken - Tribika			
CH / Sayfa No	: 312 / 30902					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54427002	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İmtih. Tesisi - 20/06/2007 - 13189-Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141794	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 25/06/2008 - 15633	

Rapor Tarihi / Sayı : 19.12.2014 / 1134

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: +/106			
Zemin No	: 23834898	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. Niteliği	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Koruma Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 13)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Niteliği	: Mesken - Tribika			
CH / Sayfa No	: 312 / 30903					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54427003	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İmtih. Tesisi - 20/06/2007 - 13189-Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141800	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 25/06/2008 - 15633	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: +/106			
Zemin No	: 23834899	Yüzölçüm	: 84.152,55 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Alan Tap. Niteliği	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI			
Koruma Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 14)			
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18465171			
Mevki	: KEMERDERE	Bağ.Böl. Niteliği	: Mesken - Tribika			
CH / Sayfa No	: 312 / 30904					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54427004	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İmtih. Tesisi - 20/06/2007 - 13189-Satış - 25/06/2008 - 15633	
71141802	IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 25/06/2008 - 15633	


Rapor Tarihi / Sayı : 19.12.2014 / 1134

19.12.2014 Tarihli Tapu Kaydı

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Köklük No: D. 042 051 2869

Resmi İmar Durumu Yazısı-Kroki (Ek-2)



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[1987/1085]-27610/2355390 *6d=75213* 25-12-2014
Konu : İmar Durumu/2014

Sayın: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Altıntepe Mah. Cihadiye Cad. Ortaklar İş Merk. No:92 K:3 Ofis:3
Maltepe / İST.)

İlgi: 16.12.2014 tarih ve 27610 sayılı dilekçe;

İlgi dilekçede bahse konu Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, F22D24C1D Pafta, 106 Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.


Söz konusu Parsel; 16.04.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu 1 pafta, 106, 135, 136 ve 167 parsellere ait İlave Uygulama Planına göre; H: 27.50 m., TAKS: 0.30, E: 0.77 yapılanma şartlarına sahip KONUT Alanında kalmaktadır.

106 parselin de içerisinde bulunduğu, yukarıda belirtilen İlave Uygulama İmar Planında, plan tasdik tarihi olan 16.04.2005 tarihinden sonra herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

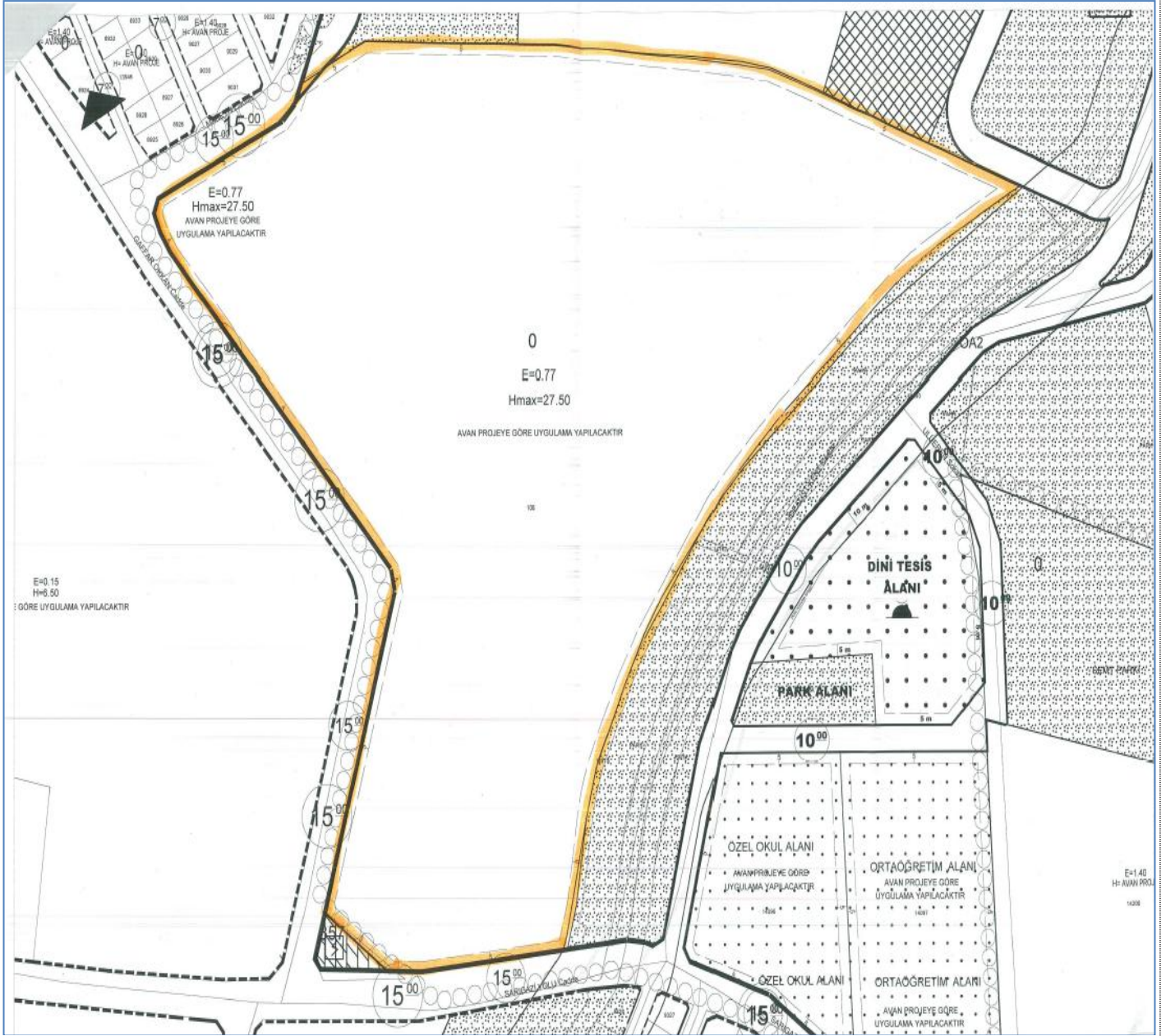
Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Pafta Örneği (Ölçek:1/1000)



Ümraniye Belediyesi'nin
İDARETİN SİSTEMİ
ISO 9000 standartlarına göre
TSE tarafından belgelenmiştir

Adres: Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No:63 PK 34761 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: (0216) 443 56 00 (15 Hat-PBX) Faks: (0216) 335 32 76
www.umraniye.bel.tr



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kıyakışık, D. 042 051 2858

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kıyakışık, D. 042 051 2858

TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI

1-2 No'lu Bağımsız Bölümler

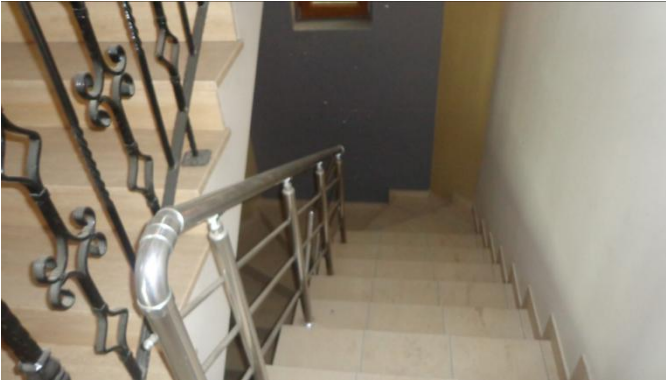


3-4 No'lu Bağımsız Bölümler



7-8 No'lu Bağımsız Bölümler





AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçüksuyu, 042 051 2889

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Küçüksuyu, 042 051 2889

9-10 No'lu Bağımsız Bölümler



11-12 No'lu Bağımsız Bölümler



AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kılgıncılar Cad. No: 92 Kat: 1 D: 2
34840 Maltepe - İSTANBUL

AKTİF
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Kılgıncılar Cad. No: 92 Kat: 1 D: 2
34840 Maltepe - İSTANBUL

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.11.2008 No : 400908

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Ziya TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

T.C.
ÜSKÜDAR İCRA MENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI
Nispetiye Cad. No:10/10 Üsküdar/İST.
No: 344 Y.Dahilî Sicil No: 28580
Tel: (0216) 420 44 07 08

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

No: 28580
31 Ekim 2008

Tarih : 19.08.2008 No : 400695

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Canan TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ASLININ AYNIYDIR
ÜSKÜDAR İCRA MENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI
A. AZİZ BAĞIRCI
2. Derece İmza Yetkili
Üsküdar İcra Menkul Değerleme Uzmanlığı