



Gayrimenkul Değerleme Raporu

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

NECİP FAZIL MAH., İDEALİST KENT CAD, İDEALİST KENT 2 SİTESİ,
5. BLOK, 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10,11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 NOLU
BAğIMSIZ BÖLÜMLER ÜMRANİYE /İSTANBUL

	İlk Rapor	Revize Rapor
Rapor Tarihi	31.12.2019	27.07.2020
Rapor No	SM-19-SPK-IDGYO-004	SM-19-SPK-IDGYO-004-R

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel : +90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul Tel : +90 (216) 443 82 90 Faks: +90 (216) 523 13 58285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	31.01.2019
Talep Tarihi / Sayısı	İlk Rapor : 08.12.2019 / 004 Revize Rapor : 08.05.2020 / 12233903-340.15-E.5725 (SPK)
Değerleme Başlangıç Tarihi	İlk Rapor : 11.12.2019 Revize Rapor : 17.06.2020
Değerleme Bitiş Tarihi	İlk Rapor : 26.12.2019 Revize Rapor : 22.07.2020
Rapor Tarihi	İlk Rapor : 31.12.2019 Revize Rapor : 27.07.2020
Rapor Numarası	İlk Rapor : SM-19-SPK-IDGYO-004 Revize Rapor : SM-19-SPK-IDGYO-004-R
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Necip Fazıl Mah., İdealist Kent Cad, İdealist Kent 2 Sitesi, 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10,11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Necip Fazıl Mah., İdealist Kent Cad, İdealist Kent 2 Sitesi, 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10,11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 Ümraniye/İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman	Cemal Cömert Şehir Plancısı (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üni. 2012) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409038)
Sorumlu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.5. SWOT ANALİZİ	23
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	24
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	24
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER	27
5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER	27
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	28
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	33

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	33
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	33
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	34
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	34
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ	35
6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	39
6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ	40
7. DEĞERLENDİRME	42
8. SONUÇ	43
9. EKLER	44

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; İDEALİST GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Necip Fazıl Mahallesi (Tapu kayıtlarına göre Yukarı Dudullu Mahallesi)'nde 84.152,55 m² büyüklüğündeki 106 parselde bulunan, adres kayıtlarına göre İdealist Kent Caddesi, İdealist Kent 2 Sitesi 5. Blok, 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10,11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 no.lu bağımsız bölümlerin pazar değerlerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemidir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Maltepe VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul

Tel: 0216 443 82 90 - Faks: 0216 523 13 58

E-Posta : info@idealistgyo.com

Web : <http://www.idealistgyo.com>

İSTANBUL - Ümraniye Vergi Dairesi Müdürlüğü - 4700572219

Ticaret Sicil No: 646759

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 18 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değerinin tespiti
- Aylık kira pazar değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıda verilmiş olup, bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakı bilgilerine rapor ekinde yer verilmiştir.

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜMRANİYE
Mahallesi	YUKARI DUDULLU
Köyü	-
Mevkii	KEMERDERE
Pafta No.	-
Ada No.	-
Parsel No.	106
Yüzölçümü (m ²)	84.152,55
Ana Taşınmazın Niteliği	93 ADET 3 KATLI TRIPLEKS VILLA 18 ADET 3 KATLI 9 ADET 9 KATLI VE 2 ADET 8 KATLI BETONARME BINA VE ARSASI
Blok No.	*Tabloda Verilmiştir.
Kat No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölüm No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölümün Niteliği	*Tabloda Verilmiştir.
Arsa Payı	*Tabloda Verilmiştir.
Cilt No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sayfa No.	*Tabloda Verilmiştir.
Tarih / Yevmiye No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sahibi	İDEALIST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4700572219

TAPU KAYITLARI TABLOSU									
BLOK	KAT	BAĞ. BLM.	NİTELİK	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	CİLT	SAYFA	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE NO
5	ZEMİN	1	DAİRE	92	65171	312	30891	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	2	DAİRE	92	65171	312	30892	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	3	DAİRE	92	65171	312	30893	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	4	DAİRE	92	65171	312	30894	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	8	DAİRE	92	65171	312	30898	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	9	DAİRE	92	65171	312	30899	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	10	DAİRE	92	65171	312	30900	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	11	DAİRE	92	65171	312	30901	06.08.2018	23559
5	ZEMİN	12	DAİRE	92	65171	312	30902	06.08.2018	23559
5	1	17	DAİRE	92	65171	671	66479	06.08.2018	23559
5	1	18	DAİRE	92	65171	671	66480	06.08.2018	23559
5	1	19	DAİRE	92	65171	671	66481	06.08.2018	23559
5	1	20	DAİRE	92	65171	671	66482	06.08.2018	23559
5	1	21	DAİRE	92	65171	671	66483	06.08.2018	23559
5	1	22	DAİRE	92	65171	671	66484	06.08.2018	23559
5	1	23	DAİRE	92	65171	671	66485	06.08.2018	23559
5	1	24	DAİRE	92	65171	671	66486	06.08.2018	23559
5	1	25	DAİRE	92	65171	671	66487	06.08.2018	23559

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 19.12.2019 tarihinde saat 21:40'de alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidat bulunmaktadır.

(TAKBİS Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAKYİDATLAR
1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25	- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. - İski Lehine İrtifak Hakkı - Yönetim Planı:20/06/2007
8, 21	- İpotek : VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 07.05.2019 tarih 13605 yevmiye numarası ile 3.500.000,00 tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.
9, 10, 11, 12, 22, 23, 24, 25	- İpotek : AKBANK T.A.Ş. lehine 25.06.2019 tarih 18817 yevmiye numarası ile 9.000.000,00 tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Not: Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotek kayıtları satışa engel olmamakla birlikte, satışı sırasında ipoteklerin kaldırılması gerekecektir.

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait detaylı tapu kayıtlarına göre, tamamının malikinin İdealist GYO AŞ olduğu ve 18 adet bağımsız bölümün son üç yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi (Tapu kayıtlarında Yukarı Dudullu) sınırları içerisinde, 84.152,55 m² büyüklüğündeki 106 parselde inşa edilmiş, İdealist 2 Sitesi içindeki, yer alan TİP-5 (tapuda 5. Blok olarak adlandırılan) binalar içindeki 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 ve 25 no.lu dairelerdir.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 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 oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpek yolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

İdari Sınırlar:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, 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. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



İklim:

İstanbul, Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodoları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar takip eder. Bitki örtüsü ise Akdeniz bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki makidir. İklimi sebebiyle her çeşit bitki yetişir. Yayla ve tepeler çıplak değildir. Orman bakımından zengin sayılır. 280 bin hektar (ilin %60'ı) orman ve fundalıktır. Ormanlar içinde en meşhuru İstanbul'un 20 km kuzeyindeki Belgrat Ormanıdır.

Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm.dir. Yağışların %40'ı kış, %20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Sıcaklık bir yıl boyunca -14°C ile +41,5°C arasında seyreder. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez.

Ulaşım:

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

Karayolu:

Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.

İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir.



SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (km)

İSTANBUL	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	1.743	252	1.995	-	-	-	67	2.062
İl Yolu	783	339	1122	1	-	-	71	1.194
Otoyol	526	-	526	-	-	-	-	526
Toplam	3.052	591	.3643	1	-	-	138	3.782

Demiryolu:

İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu:

Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci

havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Çatalca ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu:

Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değildir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımadada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımadada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

Su Kaynakları:

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindendir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

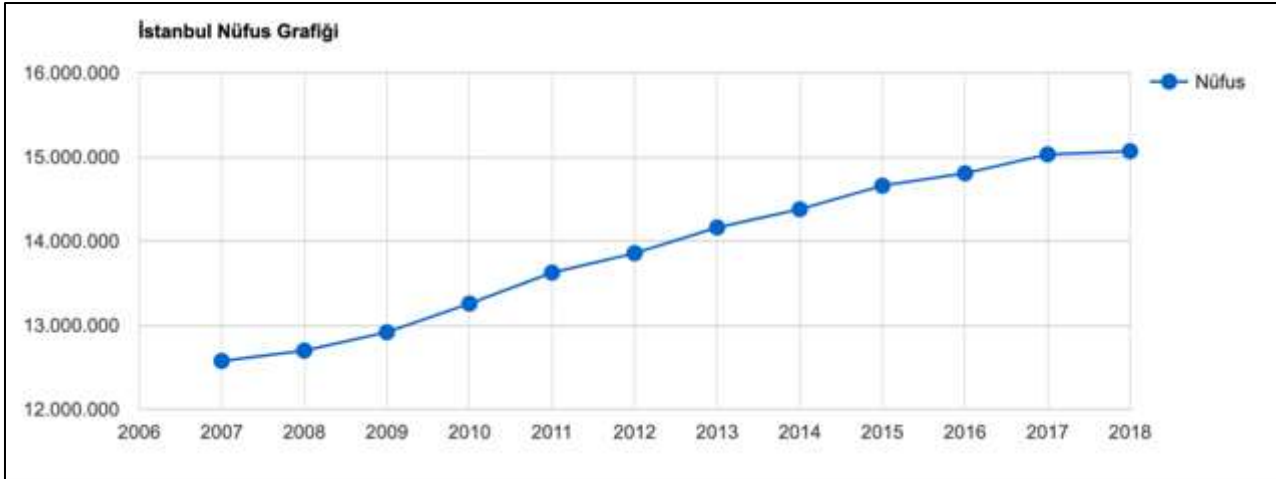
1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

Demografik ve Sosyal Yapı:

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2018 yılı itibarıyla ilin toplam nüfusu **15.067.724** kişi olup, bunun **7.542.231**'i erkek, **7.525.493**'ü kadındır.

Ümraniye ilçesi toplam nüfusu **690.193** kişi olup nüfus yoğunluğu bakımından ilçeler arasında 5. sırada yer almaktadır.

	İl/ilçe Merkezi	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	İstanbul Nüfusuna Oranı
Esenyurt	891.120	456.552	434.568	% 5,91
Küçükçekmece	770.317	385.154	385.163	% 5,11
Bağcılar	734.369	372.311	362.058	% 4,87
Pendik	693.599	350.302	343.297	% 4,60
Ümraniye	690.193	345.478	344.715	% 4,58
Bahçelievler	594.053	298.175	295.878	% 3,94
Üsküdar	529.145	257.831	271.314	% 3,51
Sultangazi	523.765	266.629	257.136	% 3,48
Maltepe	497.034	248.023	249.011	% 3,30
Gaziosmanpaşa	487.046	244.474	242.572	% 3,23
Kartal	461.155	228.034	233.121	% 3,06
Kadıköy	458.638	207.069	251.569	% 3,04
Esenler	444.561	227.440	217.121	% 2,95
Kağıthane	437.026	220.089	216.937	% 2,90
Fatih	436.539	221.118	215.421	% 2,90
Avcılar	435.625	217.653	217.972	% 2,89
Başakşehir	427.835	215.652	212.183	% 2,84
Ataşehir	416.318	203.686	212.632	% 2,76
Sancaktepe	414.143	210.194	203.949	% 2,75
Eyüpsultan	383.909	191.951	191.958	% 2,55
Sarıyer	342.503	169.304	173.199	% 2,27
Beylikdüzü	331.525	161.876	169.649	% 2,20
Sultanbeyli	327.798	167.763	160.035	% 2,18
Güngören	289.331	145.936	143.395	% 1,92
Zeytinburnu	284.935	142.052	142.883	% 1,89
Şişli	274.289	133.500	140.789	% 1,82
Bayrampaşa	271.073	135.907	135.166	% 1,80
Arnavutköy	270.549	140.662	129.887	% 1,80
Tuzla	255.468	130.360	125.108	% 1,70
Çekmeköy	251.937	126.336	125.601	% 1,67
Büyükçekmece	247.736	122.755	124.981	% 1,64
Beykoz	246.700	122.109	124.591	% 1,64
Beyoğlu	230.526	118.273	112.253	% 1,53
Bakırköy	222.668	103.677	118.991	% 1,48
Silivri	187.621	106.014	81.607	% 1,25
Beşiktaş	181.074	82.810	98.264	% 1,20
Çatalca	72.966	37.675	35.291	% 0,48
Şile	36.516	18.805	17.711	% 0,24
Toplam	14.804.116	7.424.390	7.379.726	100%



İstanbul İli Nüfusun Yıllara Göre Artış Grafiği

4.2.2 Ümraniye İlçesi

Konum:

İstanbul Anadolu Yakasında yer almakta olan ilçenin doğusunda Sancaktepe, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz, batısında Üsküdar, güneyinde Ataşehir İlçeleri bulunur. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu bulunmaktadır. Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancı da yaşadığı ilçe merkezinde altyapı sorunu bulunmamaktadır.

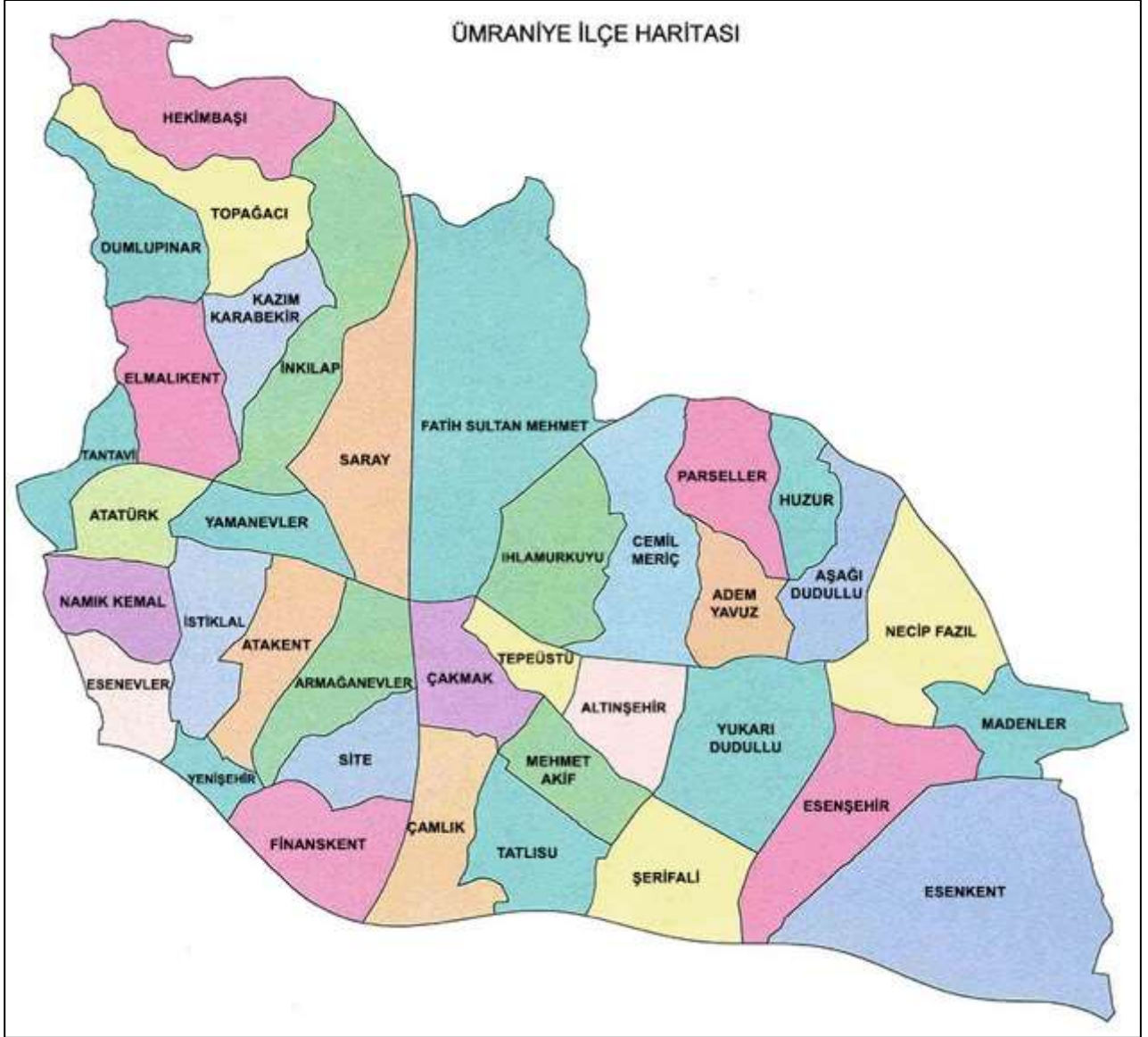
İstanbul'un önemli caddeleri olan Şile Oto Yolu ve Anadolu Oto Yolu ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



Ümraniye İlçesinin İl İçindeki Konumu

Ümraniye İstanbul'un 58 km² yüzölçümüne sahip oldukça büyük ilçelerinden biridir. İlçe İstanbul'da son yıllarda oldukça hızlı gelişim gösteren ancak buna rağmen modernleşmeye karşı duran bir şehir örneğidir. Nüfus bakımından da oldukça kalabalık olan ilçe muhafazakar yapısını sürdürmektedir. 1987 yılında kendi başına ilçe olabilmeyi başaran Ümraniye, 35 mahalleden oluşan yerleşkeye ve ekonomik açıdan oldukça fazla çeşitliliğe sahiptir. Özellikle küçük sanayi ve küçük esnafın geliştiği Ümraniye' de bunun dışında hemen her çeşit geçim kaynağına rastlanabilir.

Ulaşım ağı açısından da kendisini fazlaca geliştirmeye çalışan Ümraniye yapılan yeni yol ve ulaşım araçları projeleriyle altyapısı sürekli gelişen ilçelerden biridir.



Ümraniye İlçesi'nde Yer Alanı Mahalle Sınırları Haritası

İstanbul'un en kalabalık üçüncü İstanbul'un Anadolu Yakasının ise en kalabalık ilçesi olan Ümraniye nüfusu incelendiğinde 1990 yılında yapılan sayıma göre 301.257 olan nüfus 242.091 şehir ve 59.166 kır olarak paylaştırılmıştır. Ancak sadece 10 yıl sonra 2 katına çıkan nüfus 2000 yılında 605.855 olmuştur. 2018 yılı itibarıyla nüfus 690.193 olmuştur.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, İdealist Kent 2 Sitesi içinde bulunan tapu suretinde 5. Blok, 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 bağımsız bölüm ile belirtilen “daire” nitelikli taşınmazlardır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

Taşınmazların bulunduğu Necip Fazıl Mahallesi, Ümraniye İlçesinin en eski mahallelerindenidir. Taşınmazlara ilçenin bilinen caddelerinden Alemdağ Caddesi üzerinden doğu istikametinde ilerlendiğinde cadde bitiminde sağ tarafta yer alan İdealist Kent Caddesi'ne girip, cadde boyunca güney istikametinde 320 m ilerleyerek ulaşılır. Bu istikametden gelindiğinde taşınmazların bulunduğu İdealist Kent 2.Etap Sitesi'nin giriş (güvenlik) kapısı sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde az sayıda villa sitesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İdealist Kent 2.Etap Sitesinin doğu tarafındaki güvenlik kapısından girilip sağ tarafa dönülünce sağ cephede yer alan ikinci ve üçüncü binada değerleme konusu

taşınmazlardan 5-3, 5-4, 5-19, 5-20, 5-1, 5-2, 5-17, 5-18 no.lu bağımsız bölümler bulunmaktadır. Mahallindeki kapı numaraları 5-1 için 4AG, 5-2 için 4AF, 5-3 için 4AE ve 5-4 için 4AD olarak tespit edilmiş olup sistemlerde ve belediyesinde yapılan araştırmasında kendi içlerinde de 1-2 olarak ayrılmış olduğu tespit edilmiştir. Yine aynı şekilde, güvenlik kapısından girilip sol tarafa dönünce sol tarafta yer alan ilk üç binada değerlendirme konusu taşınmazlardan 5-8, 5-21, 5-9, 5-22, 5-10, 5-23, 5-11, 5-24, 5-12, 5-25 no.lu bağımsız bölümler bulunmaktadır. Mahallindeki kapı numaraları 5-8 için 4Z, 5-9 için 4Y, 5-10 için 4V, 5-11 için 4U ve 5-12 için 4T olarak tespit edilmiş olup sistemlerde ve belediyesinde yapılan araştırmasında kendi içlerinde de 1-2 olarak ayrılmış olduğu tespit edilmiştir.

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

- Parselin yüzölçümü 84.152,55 m²'dir.
- Parsel düze yakın hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel yaklaşık amorf geometrik yapıya sahiptir.
- Bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış durumdadır.
- Parsel üzerinde 5 ayrı tipe sahip 111 adet villa ve 287 apartman dairesi bulunmaktadır.

Site etrafı betonarme ihata duvarı üzeri demir korkuluk ile çevrili vaziyette olup çevre düzenlemesi tamamlanmış vaziyettedir. Rekreatif alanlar, yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark alanları, güvenlik görevlisi ve çocuk park/oyun alanları bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazla bulunduğu 106 numaralı parsel 84.152,55 m² yüz ölçümüne sahip olup, taşınmazların her birinin 92/65171 arsa payı bulunmaktadır. Taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen projesinde Tip 5 İkiz Villa projeleri görüntülenmiş olup projede bağımsız bölüm numaralarının belirtilmediği tespit edilmiştir. Tapu Kadastro Müdürlüğü WEBTAPU sisteminden ulaşılan mimari projelerde bağımsız bölüm numaraları tespit edilmektedir. Vaziyet planında blok numaraları Tip-5 olarak isimlendirilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar bodrum kat + zemin kat + 1. normal kat + çatı katından oluşmaktadır.

Bodrum kat alanları yaklaşık brüt 86 m² kullanım alanına sahip olup projesine göre hol, çamaşır odası, toplantı odası, su deposu ve sığınak hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin kat alanları yaklaşık brüt 86 m² kullanım alanına sahip olup, salon, mutfak, 2 oda, banyo, hol ve zemine oturan teras hacimlerinden oluşmaktadır.

1. normal kat alanları yaklaşık brüt 87 m² kullanım alanına sahip olup, salon, mutfak, 2 oda, banyo ve antre hacimlerinden oluşmaktadır.

Çatı Kat alanları yaklaşık brüt 18 m² kullanım alanına sahip olup depo ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde çatı katlarda duvar malzemelerinin alçıpandan yapıldığı ve projesine farklı olarak büyütme yapıldığı tespit edilmiştir. Tarafımıza gösterilen ve 21 no.lu bb e denk geldiği söylenen taşınmazın çatı katında yapılan ölçüm ve gözlemlerde yaklaşık brüt 60 m² kullanım alanına sahip 2 oda, banyo ve hol hacimleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca yaklaşık brüt 6 m²'lik açık teras hacmi yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan ölçümlere göre çatı kat alanları 84 m² olarak ölçülmüştür. Projesinde bulunmayan çatı açıklığı araya alçıpan örnek suretiyle kolaylıkla projesine uygun hale getirilebilecek durumdadır. Bu nedenle değerlemede projesinde yer alan kullanım alanları dikkate alınmıştır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapılar, tadilat projesi yapılmadan önce 9 adet ikiz nizamlı villadan oluşmakta iken 14.05.2018 tarih ve 18/5468 no.lu tadilat ruhsatına bağlı mimari proje ile her bir ikiz villa bölümünde, 2 adet bağımsız bölüm olacak şekilde 18 adet bağımsız bölüme dönüştürülmüştür. Taşınmazların tamamı tapu kayıtlarında 5. Blok olarak adlandırılmış ve fiili durumda da bu dönüşüm sonrasında;

- 5-1 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 1 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 17 no.lu,
 - 5-2 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 2 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 18 no.lu,
 - 5-3 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 3 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 19 no.lu,
 - 5-4 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 4 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 20 no.lu,
 - 5-8 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 8 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 21 no.lu,
 - 5-9 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 9 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 22 no.lu,
 - 5-10 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 10 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 23 no.lu,
 - 5-11 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 11 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 24 no.lu,
 - 5-12 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 12 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 25 no.lu
- bağımsız bölümler haline dönüştürülmüştür.

Yerinde yapılan gözlemlere göre taşınmazlardan tarafımıza gösterilen 8 ve 21 nolu bb'lerin iç dekorasyonlarının tamamlandığı, diğer bağımsız bölümlerin ise iç dekorasyonlarının tamamlanmadığı, alıcının kendi zevkine göre tamamlayabileceği durumda olduğu görülmüştür. Tarafımıza gösterilen 8 ve 21 nolu bb'lere ait salon ve oda zeminleri laminat parke olup, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayanstır. Diğer bağımsız bölümlerde zeminler beton olup, duvarlar tuğla örülmüştür. Henüz sıva yapılmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlardan tarafımıza gösterilen bağımsız bölümlerden 11, 12, 24 ve 25 nolu bb ler hariç diğer bağımsız bölümlerde iç hacimleri ayıran duvar örgülerinin de yapılmadığı tespit edilmiştir. İç dekorasyonu yapılmamış olan

Yasal Durum Kullanım Alanı (m ²)				Mevcut Durum Kullanım Alanı (m ²)			
BB No	Bodrum Kat (m ²)	Zemin Kat (m ²)	Toplam (m ²)	BB No	Bodrum Kat (m ²)	Zemin Kat (m ²)	Toplam (m ²)
1	86	86	172	1	86	86	172
2	86	86	172	2	86	86	172
3	86	86	172	3	86	86	172
4	86	86	172	4	86	86	172
8	86	86	172	8	86	86	172
9	86	86	172	9	86	86	172
10	86	86	172	10	86	86	172
11	86	86	172	11	86	86	172
12	86	86	172	12	86	86	172
BB No	1 NK (m ²)	ÇK (m ²)	Toplam (m ²)	BB No	1 NK (m ²)	ÇK (m ²)	Toplam (m ²)
17	87	18	105	17	87	84	171
18	87	18	105	18	87	84	171
19	87	18	105	19	87	84	171
20	87	18	105	20	87	84	171
21	87	18	105	21	87	84	171
22	87	18	105	22	87	84	171
23	87	18	105	23	87	84	171
24	87	18	105	24	87	84	171
25	87	18	105	25	87	84	171

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Site içerisinde yer almakta olması	Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Yüksek bedele sahip olması nedeniyle talebin kısıtlı olması
Çevrede prestijli konut projelerinin olması	Bölgede genel olarak otopark sıkıntısı olması
Talep edilen bölgede yer alması	Villaların halihazırda tadilat aşamasında olması
İl merkezine yakın konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Arsanın büyük olması, - Tercih edilen bir bölgede yer alması - Proje kapsamında farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilecek tip ve kullanım alanına sahip konutların yer alması, - Açık havuz ve otopark olması - Peyzaj alanlarının olması, - Benzer villa projelerinde 5.500-8.000.- TL/m² civarında birim fiyatların olması	ZAYIF YANLAR	- Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması - Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması,	İÇ ETKENLER
	- Ulaşımın kolay olması, - Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, - Yakın çevresinde AVM, özel hastane ve özel okullar olması	TEHDİTLER	- Kullanım alanı büyük taşınmazların değerinin çok yüksek olmasından dolayı satışının zaman alacak olması - Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle gayrimenkule olan talebin düşmesi,	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Ümraniye Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 20.12.2019 tarihinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 16.04.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu 1 pafta 106 - 135 - 136 ve 167 parsellere ait İlave Uygulama İmar Planına sınırları içinde kalmakta olup yapılaşma koşulları; H: 27,50 m., TAKS: 0,30, KAKS: 0,77 yapılaşma şartlarına sahip Konut Alanı' nda almaktadır. Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	Lejant	Konut
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	27,50 m
TAKS	030	KAKS (Emsal)	0,77
Çekme Mesafeleri (m)	-	-	-
Diğer	-		
Plan Notları	İmar Planında toplam inşaat alanı 17.000 m ² olarak belirtilmiştir.		

PLAN NOTLARI

1. Bu planda deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği uygulamasına dair yönetmelik ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.
2. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır. Avan projede gösterilmek kaydı ile alanı ikiye ayıran yeşil alan üzerinden, alanı birbirine bağlayacak yaya ve araç yolları açılabilir.
3. Blok ebat ve yükseklikleri ile kot alınacak nokta avan projede belirlenecektir.
4. Planda yeşil alan lejantı ile tanımlanan alanlarda, bu fonksiyonun gereği olan çocuk bahçeleri, parklar, rekreasyon alanları ve spor tesisleri gibi donatı tesisleri yapılabilir.
5. Alan içerisinde bulunan derelere her iki taraftan yapı yaklaşma mesafesi 15m.'dir. Yollara ve komşu parsellere yapı yaklaşma mesafesi 5 m.'dir.
6. Planda gösterilen trafo yerlerinde, plan değişikliği yapılmaksızın ilgili kurum görüşleri alınmak ve gerekli tedbirler ve çekme mesafeleri korunmak suretiyle uygulaması yapılır.
7. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
8. Yol, otopark ve yeşil alanların 0.00 kotunun altında kapalı otopark yapılabilir. Kapalı otoparklara giriş çıkışlar için yeraltı yolları kullanılabilir. İmar yönetmeliğinde belirlenen ihtiyaçtan fazla kapalı ya da açık otopark yapılabilir.

KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

- Konut alanlarında E (Emsal):0,77 'dir.
- Max TAKS:0,30 max H: 27,50 m'dir
- Avan projeye göre serbest (ayrık, ikiz, blok, bitişik, az katlı, çok katlı) yapı düzeni uygulanacaktır.

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazlara etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı görülmüştür.

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Ümraniye Belediyesinde yapılan incelemelerde;

- Tip 5 Villa tipine ait 17.11.2005 tarih ve 2005/16155 numaralı ilk yapı ruhsatı,
- 29.12.2006 tarih ve 2006/36472 numaralı tadilat ruhsatı,
- 14.05.2018 tarih ve 18/5468 sayılı tadilat ruhsatı ve
- 10.02.2009 tarih ve 2008/17811 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür.

İLK TADİLAT YAPI RUHSATLARI				
RUHSAT BLOK NO	RUHSAT BB ADETİ	TARİH	SAYI	ALAN (m ²)
5 - 1	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 1	269
5 - 2	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 2	269
5 - 3	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 3	269
5 - 4	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 4	269
5 - 5	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 5	269
5 - 6	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 6	269
5 - 7	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 7	269
5 - 8	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 8	269
5 - 9	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 9	269
5 - 10	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 10	269
5 - 11	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 11	269
5 - 12	1	29.12.2006	2006/36472 5 - 12	269

TADİLAT YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ				
İSKAN BLOK NO	İSKAN BB ADETİ	TARİH	SAYI	ALAN
5 - 1	1	10.02.2009	2008/17811	269
5 - 2	1	10.02.2009	2006/36472 5 - 2	269
5 - 3	1	10.02.2009	2006/36472 5 - 3	269
5 - 4	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 5	1	10.02.2009	2006/36472 5 - 5	269
5 - 6	1	10.02.2009	2006/36472 5 - 6	269
5 - 7	1	10.02.2009	2006/36472 5 - 7	269
5 - 8	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 9	1	10.02.2009	2006/36472 5 - 9	269
5 - 10	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 11	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 12	1	10.02.2009	2006/36472 5 - 12	269

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapılar, tadilat projesi yapılmadan önce 9 adet ikiz nizamlı villadan oluşmakta iken 14.05.2018 tarih ve 18/5468 no.lu tadilat ruhsatına bağlı mimari proje ile her bir ikiz villa bölümünde 2 adet bağımsız bölüm olacak şekilde 18 adet bağımsız bölüme dönüştürülmüştür. Taşınmazların tamamı tapu kayıtlarında 5. Blok olarak adlandırılmış ve fiili durumda da bu dönüşüm sonrasında;

- 5-1 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 1 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 17 no.lu,
 - 5-2 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 2 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 18 no.lu,
 - 5-3 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 3 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 19 no.lu,
 - 5-4 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 4 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 20 no.lu,
 - 5-8 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 8 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 21 no.lu,
 - 5-9 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 9 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 22 no.lu,
 - 5-10 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 10 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 23 no.lu,
 - 5-11 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 11 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 24 no.lu,
 - 5-12 no.lu yapıda bodrum + zemin katta 12 no.lu, 1. normal kat ve çatı katında 25 no.lu
- bağımsız bölümler haline dönüştürülmüştür.

Bu bağımsız bölüm numaraları tapu kütüğüne kaydedilmiştir. Ancak Tapu Müdürlüğü'nde yer alan projesinde blok numaraları "TİP-5" olarak isimlendirilmiştir. Tapu kaydında yer alan Blok numarası ise sadece "5" olarak belirtilmiştir. Tapu kayıtlarında "5" olarak belirtilen blok numaraları ile vaziyet planında belirtilen isimlendirme birebir aynı olmamakla birlikte; site içerisinde değerlemesi yapılan taşınmazların fiili durumları ile uyumlu olabilecek başka bir tanımlama yapılmadığı için Tip -5 Blok ile 5. Blok eşleştirmesi yapılmıştır. Bu nedenle raporda taşınmazların yasal kullanım alanları üzerinden değer verilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemelerde çatı katlarda duvar malzemelerinin alçıpandan yapıldığı ve projesinden farklı olarak büyütme yapıldığı tespit edilmiştir. Tarafımıza gösterilen ve 21 no.lu bb e denk geldiği söylenen taşınmazın çatı katında yapılan ölçüm ve gözlemlerde yaklaşık brüt 60 m² kullanım alanına sahip 2 oda, banyo ve hol hacimleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ayrıca yaklaşık brüt 6 m²'lik açık teras hacmi yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan ölçümlere göre çatı kat alanları 84 m² olarak ölçülmüştür. Projesinde bulunmayan çatı açıklığı araya alçıpan örmek suretiyle kolaylıkla ve ruhsatlandırma (yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) gerektirmeden projesine uygun hale getirilebilecek durumdadır. Bu nedenle değerlemede projesinde yer alan kullanım alanları dikkate alınmıştır.

Gayrimenkul için alınmış, durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bir karar bulunmamaktadır.

TADİLAT YAPI RUHSATLARI				
RUHSAT BLOK NO	RUHSAT BB ADETİ	TARİH	SAYI	ALAN (m ²)
5 - 1	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 2	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 3	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 4	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 8	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 9	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 10	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 11	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72
5 - 12	2 BB	14.05.2018	18/5468	182,72

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ BELGELERİ				
İSKAN BLOK NO	İSKAN BB ADETİ	TARİH	SAYI	ALAN (m ²)
5 - 1	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 2	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 3	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 4	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 8	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 9	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 10	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 11	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72
5 - 12	2 BB	20.07.2018	2018/7930	182,72

Taşınmazların yasal ve mevcut durum analizi;

Ümraniye Belediyesi Tapu Müdürlüğü Arşivinde ve TKGÖ e-arşiv de bila onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. 14.05.2018 tarih 18/5468 numaralı tadilat ruhsatına istinaden incelenen mimari projesinde tarafımıza iletilen bağımsız bölüm numaralarının projelerinde olduğu tespit edilmiştir.

Bu bağımsız bölüm numaraları tapu kütüğüne kaydedilmiştir. Ancak Tapu Müdürlüğü'nde yer alan projesinde blok numaraları "TİP-5" olarak isimlendirilmiştir. Tapu kaydında yer alan Blok numarası ise sadece "5" olarak belirtilmiştir. Tapu kayıtlarında "5" olarak belirtilen blok numaraları ile vaziyet planında belirtilen isimlendirme birebir aynı olmamakla birlikte; site içerisinde değerlemesi yapılan taşınmazların fiili durumları ile uyumlu olabilecek başka bir tanımlama yapılmadığı için Tip -5 Blok ile 5. Blok eşleştirmesi yapılmıştır. Bu nedenle raporda taşınmazların yasal kullanım alanları üzerinden değer verilmiştir.

Gayrimenkul için alınmış, durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bir karar bulunmamaktadır.

5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

Değerleme konusu proje yapı denetim kanununa tabi değildir.

Yapı ruhsatlarına göre yapının sahibi kamu statüsündeki Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğundan 3194 S. İmar Kanunu'nun 26 ve 4708 S. Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 1/a maddesine göre yapı denetimi kapsamı dışındadır.

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhlerinin satış aşamasında kaldırılması gereklidir.

5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Ticaret savaşına ilişkin gelişmeler Kasım (2019) ayında da küresel risk algısı üzerinde belirleyici olmuştur. ABD ve Çin devlet başkanları tarafından daha önce mutabakata varılan anlaşmanın birinci etabının ne zaman imzalanacağına dair belirsizlik sürmektedir.

ABD'de yılın üçüncü çeyreğine ilişkin büyüme verisi 0,2 puanlık artışla %2,1 olarak revize edildi. Dördüncü çeyreğe ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktiviteye ilişkin karışık sinyaller verdi. Fed Başkanı Kasım 2019'da yaptığı açıklamada, ABD ekonomisinin olumlu bir performans sergilediğini ifade ederken, eskisine kıyasla düşük nötr faiz seviyesinin ve zayıf enflasyonun politika faizinin mevcut seviyesine dayanak oluşturduğunu belirtmiştir. Euro Alanı ekonomisine ilişkin veriler bölgede iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın hız kesebileceğine işaret etmektedir. ECB Başkanı konuşmasında, küresel ekonomide artan belirsizliğe dikkat çekerek, para politikasının ekonomiyi desteklemeye devam edeceğini ifade etti. Çin'de Merkez Bankası kısa vadeli borçlanma maliyetlerini 2015'ten bu yana ilk kez düşürdü. OECD, 2019 ve 2020 küresel büyüme tahminlerini %2,9 düzeyinde açıkladı.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %0,9 ile beklentilere paralel büyüdü. İşsizlik oranı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 2,9 puan artarak %14'e yükseldi. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi 12 aylık daralmanın ardından düşük bazın da etkisiyle Eylül ayında yıllık bazda %3,4 oranında arttı. İmalat PMI Kasım ayında 49,5 düzeyinde gerçekleşerek sektörde zayıflığın sürdüğünü sinyalini verdi.

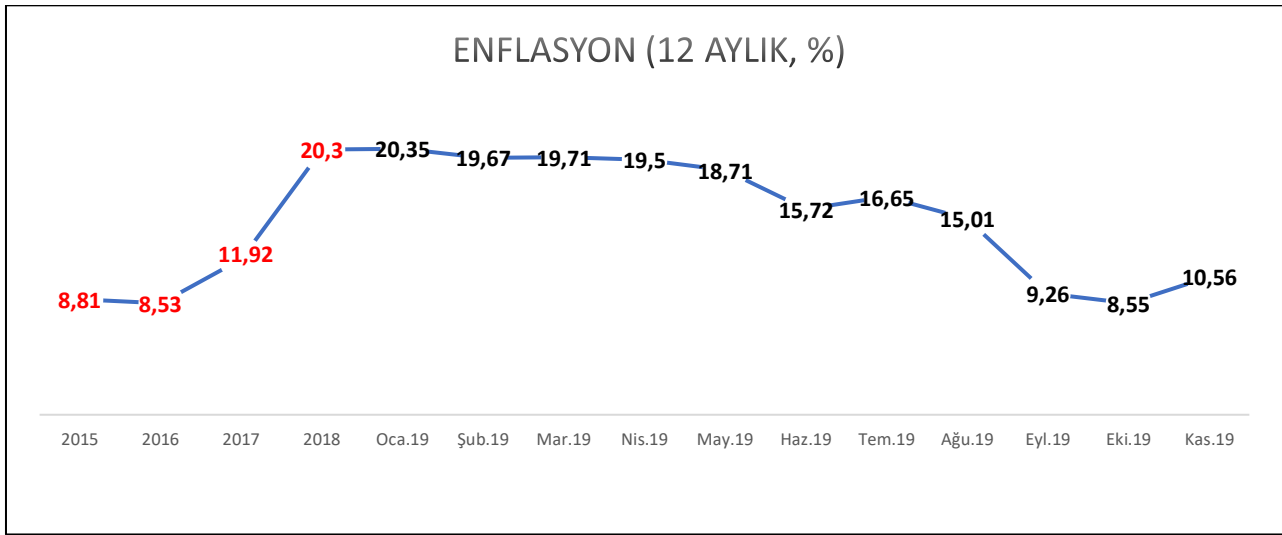
Ticaret Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre Kasım ayında ihracat hacmi 15,5 milyar USD olurken, ithalat %9,2 oranında yükselerek 17,6 milyar USD oldu. Böylece, geçtiğimiz yılın Kasım ayında 672 milyon USD olan dış ticaret açığı bu dönemde 2,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Cari fazla Eylül'de 2,48 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. 12 aylık kümülatif cari fazla 5,9 milyar USD ile yeni tarihi yüksek seviyeye ulaştı. Merkezi yönetim bütçe açığı Ekim'de yıllık bazda %177 oranında genişleyerek 14,9 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

Yılın ilk 10 ayında merkezi yönetim bütçe açığı %62 artarak 100,7 milyar TL oldu. Kasım ayında aylık bazda TÜFE %0,38 oranında artarken, Yİ-ÜFE %0,08 oranında düştü. Bu dönemde yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE enflasyonu sırasıyla %10,56 ve %4,26 oldu.

Kasım	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2018	2019	2018	2019
Aylık	-1,44	0,38	-2,53	-0,08
Yılsonuna Göre	20,79	11,01	36,68	6,63
Yıllık	21,62	10,56	38,54	4,26
Yıllık Ortalama	15,63	15,87	25,52	19,68

Enflasyon Verileri



Enflasyon Verileri

Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi Kasım'da bir önceki aya göre 1,7 puan artarak 105,9'a yükseldi. Bu gelişmede ihracat siparişlerindeki olumlu seyrin etkisiyle toplam sipariş miktarına ilişkin değerlendirmelerde gözlenen iyileşmenin rol oynadığı görüldü. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış kapasite kullanım oranı da bir önceki aya göre 0,7 puan artarak %76,7 düzeyine ulaştı. Kasım'da tüketici güven endeksi de %5,2 yükselerek 59,9 seviyesinde gerçekleşti.

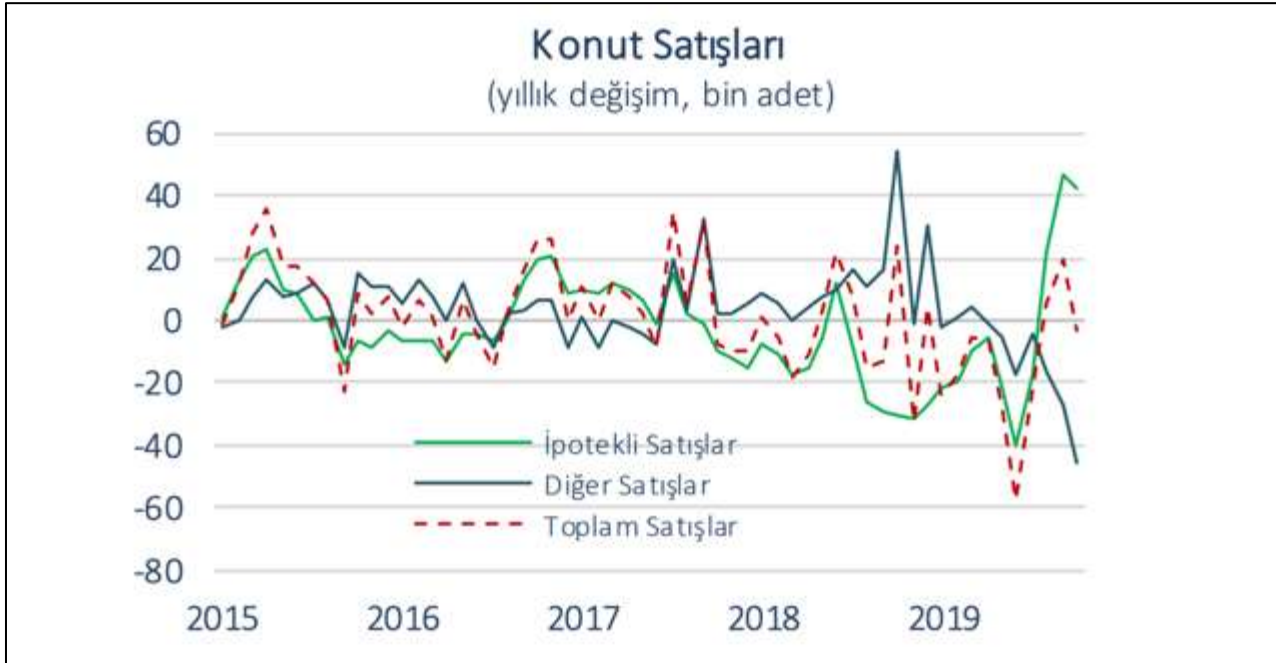
2019 yılının ilk 8 ayında ekonomik aktivitedeki zayıf görünüm paralelinde işgücü piyasasında gözlenen kötüleşme devam etti. İşsizlik oranı Ağustos döneminde yıllık bazda 2,9 puan yükselerek %14 oldu. 15-24 yaş arasındakileri kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı da % 27,4 ile 2005 bazlı serinin en yüksek değerini aldı. Ağustos dönemi itibarıyla istihdam bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 789 bin kişi azaldı. Bu dönemde işsiz sayısındaki artış 980 bin kişi oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre Ağustos'ta istihdam sadece hizmet sektöründe aylık bazda arttı.



Ağustos Dönemleri İtibariyle İşgücü, İstihdam ve İşsiz Sayısındaki Yıllık Değişim

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ve Eylül aylarındaki artışın ardından Ekim'de geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %2,5 gerileyerek 142.810 oldu. Bu dönemde konut kredisi faizlerindeki düşüşün desteğiyle ipotekli konut satışlarının hızlı artmaya devam ettiği görüldü. Ekim 2018'de 8.065 adet olan ipotekli konut satışı bu yılın aynı ayında 50.411 adet olarak gerçekleşti. Diğer satışlar ise bu dönemde %33,3 azaldı. Yabancıya konut satışlarında da son üç aydır yıllık bazda gerileme gözleniyor.



Konut Satış Adetleri Yıllara Göre Değişim Grafiği

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 adete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

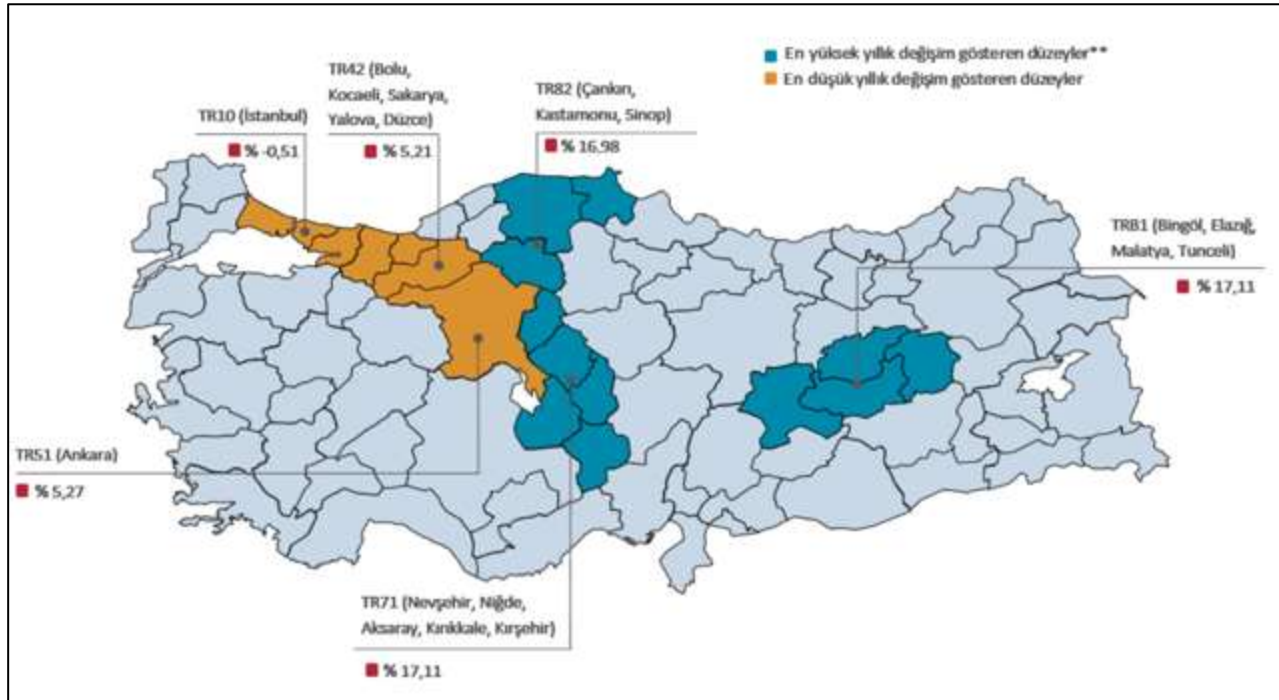
2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir. 2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte

tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir. (GYODER, Gösterge)

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi Eylül ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı sonunda %1,57 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Ekim ayı ortasında %1,03 seviyesine gerilemiştir. Temmuz ayı sonunda %20,49 olan yıllık faiz oranı ise Ekim ayı ortasında 7 puan azalarak %13,12 seviyesine gerilemiştir. 2019 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 186,7 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirdi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Eylül ayında %48,3 seviyesindeyken 2019 yılı Eylül ayında %54,7'ye yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Eylül 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken 2019 Eylül ayı itibarıyla %0,71 olarak gerçekleşti. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 422,8 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Eylül ayında %47,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan azalarak %44,2 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,3 oldu. Bu oran 2018 Eylül ayında %20 seviyesindeydi.

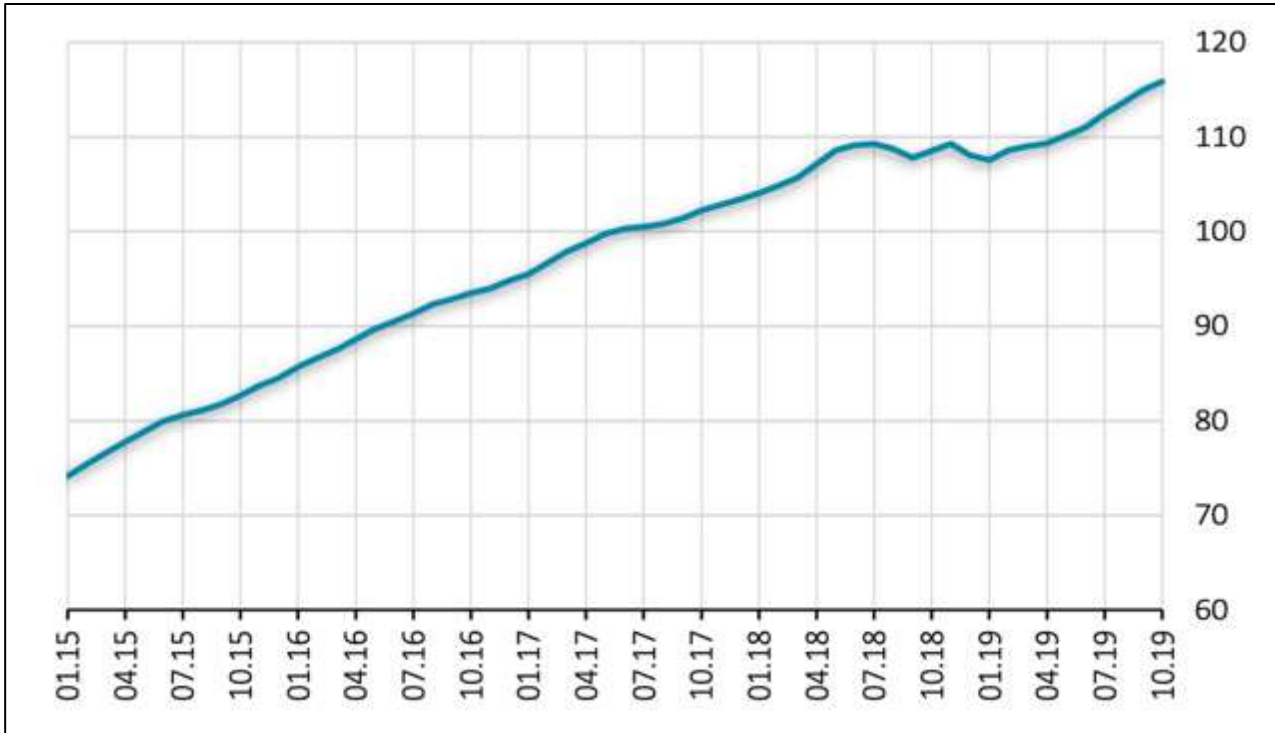
(Kaynak, GYODER, TÜİK)

TCMB tarafından yayımlanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi, 2019 Ekim ayında bir önceki aya göre %0,77 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 6,74 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 1,67 oranında azalmıştır.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	115,83 (%6,74)	118,33 (%9,61)	115,40 (%6,23)	2843,00 ₺
	102,44 (%-0,51)	104,33 (%3,28)	102,13 (%-2,02)	4790,83 ₺
	112,21 (%5,27)	120,85 (%9,92)	111,38 (%5,97)	2142,93 ₺
	121,51 (%5,94)	121,38 (%7,97)	122,18 (%6,52)	3275,73 ₺

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2019 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,77 oranında artarak 115,83 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,35, 0,42 ve 0,65 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da yüzde 0,51 oranında azalış, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,27 ve 5,94 oranlarında artış göstermiştir.

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Açık Otopark	✓	Klima Sistemi	×
Açık Yüzme Havuzu	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Güvenlik	✓	Sosyal Tesis	✓
Diğer Özellikler: Site içerisinde bahçe peyzajları düzenlenmiştir.			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilmesine konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında,

- (i) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin pazar değerlerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satıma konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde Pazar Değeri Analizi ve
- (ii) Konut niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon – Kira Çarpanı) yöntemleri kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım 140.1. ve 140.2. maddelerde aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

140.1. En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

140.2. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu 18 adet taşınmazın tamamı için “Konut” amaçlı kullanımın en etkin ve verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.



SATILIK VE KİRALIK MESKEN EMSALLERİNE AİT KROKİ

6.8.1 Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitenin batısında Aqua Manors Sitesinde yer alan müstakil havuzlu 320 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 5+3 villa için 3.750.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 7.792 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitenin batısında Aqua Manors Sitesinde yer alan müstakil havuzlu 360 m² olarak pazarlanan 290 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 6+2 villa için 4.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 8.689 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yer alan 370 m² olarak pazarlanan 300 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 5+2 villa için 2.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 6.750 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yer alan 450 m² olarak pazarlanan 400 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 6+2 natamam villa için 2.960.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 6.327 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yer alan 450 m² olarak pazarlanan 400 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 5+2 villa için 2.600.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 5.850 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yer alan 368 m² olarak pazarlanan 300 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 5+2 villa için 2.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 6.750 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 7:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitenin doğusunda taşınmazın diğer etabı olan İdeal Kent Sitesi 1.Etap ta yer alan 368 m² olarak pazarlanan 280 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 5+2 natamam villa için 2.150.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 6.910 TL/m²) (Emlak Ofisi)

- Emsal 8:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitenin doğusunda taşınmazın diğer etabı olan İdeal Kent Sitesi 1.Etap ta yer alan 360 m² olarak pazarlanan 330 m² kapalı kullanım alanı olduğu bilgisi alınan 5+2 natamam villa için 2.550.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 6.910 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- Emsal 9:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede taşınmazla benzer kullanım alanına sahip bodrum, zemin, 1nk ve çatı katından oluşan yasal 269 m² kullanım alanına sahip içi tam, yapıllı villanın geçtiğimiz ay içerisinde 2.000.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. (Birim Fiyat: 5.970 TL/m²) (Emlak Ofisi)

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ										
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8	Emsal-9	Konu Taşınmaz
Konum (m)	400 m	400 m	0 m	0 m	0 m	0 m	600 m	600 m	0 m	0
Anılan Alan (m ²)	320	360	370	508	450	368	368	360	360	172
Alan Düzeltmesi (m ²)	320	290	300	400	400	300	280	330	335	172
Satış Fiyatı-SF (TL)	3.750.000	4.000.000	2.500.000	2.960.000	2.600.000	2.500.000	2.150.000	2.550.000	2.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (%10) (TL)	3.375.000	3.600.000	2.250.000	2.664.000	2.340.000	2.250.000	1.935.000	2.295.000	1.800.000	
Kullanım Tertibi	5+3	6+2	5+2	6+2	5+2	5+2	5+2	5+2	6+1	4+1
Emsal Tipi	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Dubleks Daire
Emsalin Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	
Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	3 Cephe
Kalite	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	-
Büyükük Şerefiye Düzeltmesi %	-15%	-10%	-10%	-15%	-15%	-10%	-10%	-15%	-15%	
Emsal Tipi Şerefiye Düzeltmesi %	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Cephe Şerefiye Düzeltmesi %	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
Kalite Şerefiye Düzeltmesi %	15%	15%	10%	5%	0%	0%	-5%	0%	-15%	
Şerefiye	15%	20%	15%	5%	0%	5%	0%	0%	-15%	
Birim Fiyat (TL/m ²)	8964,84	9931,03	6375,00	6327,00	5850,00	7125,00	6910,71	6954,55	6179,10	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	7.179,69									7.179,69
Konu Taşınmaz Değeri (TL)									1.234.907,30	

6.8.2 Kiralık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu sitenin doğusunda İdeal Kent 1.Etap içerisinde yer alan 370 m² olarak pazarlanan 330 m² olduğu bilgisi alınan 5+2 villa için aylık 7.700.-TL kira istendiği ve pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın aynı zamanda 2.500.000.- TL bedel ile satılabileceği belirtilmiştir. (Birim Fiyat: 20,45 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 438 m² olarak pazarlanan 400 m² kullanım alanına sahip olduğu bilgisi alınan 5+2 villa için aylık 7.000.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. (Birim Fiyat: 15,75 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu sitenin doğusunda İdeal Kent 1.Etap içerisinde yer alan 370 m² olarak pazarlanan 330 m² olduğu bilgisi alınan 5+2 villa için aylık 7.500.-TL kira istendiği ve pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın aynı zamanda 2.600.000.- TL bedel ile satılabileceği belirtilmiştir. (Birim Fiyat: 21,21 TL/m²) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 438 m² olarak pazarlanan 400 m² kullanım alanına sahip olduğu bilgisi alınan 5+2 villa için aylık 7.950.-TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. (Birim Fiyat: 18,75 TL/m²) (Emlak Ofisi)

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Konum (m)	600 m	0 m	600 m	0 m	0
Anılan Alan (m²)	370	438	368	438	172
Alan Düzeltmesi (m²)	330	400	330	400	172
Satış Fiyatı-SF (TL)	2.500.000	-	2.600.000	-	
Kira Fiyatı-SF (TL/Ay)	7.700	7.000	7.500	7.950	
Pazarlıklı Kira Fiyat Fiyatı (%10) (TL/Ay)	6.930	6.300	6.750	7.155	
Kullanım Tertibi	5+2	5+2	5+2	5+2	4+1
Dubleks Daire - Normal Daire	Villa	Villa	Villa	Villa	VİLLA
Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	4 Cephe	3 Cephe
Kalite	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	ORTA
Şerefiye	10%	-10%	-5%	-5%	
Şerefiye Düzeltmesi	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	
Birim Fiyat (TL/m²)	18,90	17,33	21,48	18,78	
Kira Çarpanı	324,68	-	346,67	-	
Kapitalizasyon Oranı (KO)	3,33%	-	3,12%	-	3,22%
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	19,12				19,12
Konu Taşınmaz Kira Değeri (TL)					3.288,82
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					1.225.307,04

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte az sayıda mesken bulunmakta olup taşınmazların bulunduğu site İstanbul ilinin talep edilen bölgesinde bulunmasının yanı sıra, bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları nispeten küçük olduğu için emsal meskenlere oranla daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

Bölgede benzer niteliklere sahip taşınmazların pazarlamasını yapan emlak firmaları yetkilileri ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede bulunan konut projelerinde konum, manzara, cephe özellikleri, kullanım alanının

büyüklüğü ve fonksiyonel olması, otopark alanı gibi etmenlerin yanında yeşil alan varlığı, spor tesisi ve farklı kullanıcılara hitap edebilecek sosyal tesis olanaklarının da birim değerlere etki ettiği görülmüştür. Bölgede villaların konum ve alan bakımından 5.800-9.900 TL/ m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde 18 adet “daire” nitelikli taşınmazın değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, bulundukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları, inşaat ve dekorasyon, malzeme ve işçilik kaliteleri vb gibi kriterleri ile birlikte taşınmazların değerine etki edebilecek diğer dışsal faktörler (ekonomik konjonktür, çevresel faktörler) dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Pazar Değeri Analizi'ne göre konu taşınmazların değer tablosu aşağıda yer almaktadır.

BB NO	NİTELİK	KAT	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
1	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
2	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
3	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
4	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
8	DAİRE	ZEMİN	172	7.180 ₺	1.235.000
9	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
10	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
11	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
12	DAİRE	ZEMİN	172	6.462 ₺	1.110.000
17	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
18	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
19	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
20	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
21	DAİRE	1	105	7.180 ₺	755.000
22	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
23	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
24	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
25	DAİRE	1	105	6.821 ₺	715.000
TOPLAM					16.590.000

6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların kiralananabilir nitelikte olması ve bölgede emsal kira verilerine ulaşılmış olması dikkate alınarak direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde emsal nitelikteki taşınmazların satış bedelleri ile kira gelirleri incelenmiş ve aşağıdaki formül kullanılarak yaklaşık kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranının Tespiti:

Kapitalizasyon Oranı eşitliği aşağıdaki gibi gösterilmektedir.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip villa nitelikli 370 m² brüt alanlı olarak beyan edilen, alan düzeltmesi 330 m² olarak yapılan konut için halihazırda kira bedeli için 7.700 TL/ay talep edilmektedir. Pazarlıklı kira bedeli 6.930 TL/ay olarak belirlenmiş olup, taşınmazın 2.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 6.930 (TL / Ay) x 12 ay / 2.500.000 TL = 0,033

Taşınmazların bulunduğu site dahilinde benzer niteliklere sahip 368 m² brüt alanlı beyan edilen, alan düzeltmesi 330 m² olarak yapılan villa için 7.500 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Pazarlıklı kira bedeli 6.750 TL/m² olarak belirlenmiş olup, taşınmazın 2.600.000.-TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 6.750 (TL / Ay) x 12 ay / 2.600.000 TL = 0,031

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %3,33-3,12 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %3,22 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen kapitalizasyon oranları kullanılarak elde edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır.

BB NO	NİTELİK	KAT	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KO (%)	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
2	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
3	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
4	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
8	DAİRE	ZEMİN	172	19 ₺	3,22%	1.225.000
9	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
10	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
11	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
12	DAİRE	ZEMİN	172	17 ₺	3,22%	1.105.000
17	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
18	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
19	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
20	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
21	DAİRE	1	105	19 ₺	3,22%	750.000
22	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
23	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
24	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
25	DAİRE	1	105	18 ₺	3,22%	710.000
TOPLAM						16.495.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İdealist Kent Sitesi 2. Etapta yer alan 18 adet bağımsız bölüm olup bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu taşınmazların tamamı İdealist GYO A.Ş.'ye aittir. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmış, proje kapsamındaki ortak alan kullanımları bağımsız bölüm değerlerine yansıtılmıştır.

6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin veya değerlerini olumsuz yönde etkileyebilecek bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 106 parseldeki bağımsız bölümlere ait bila tarihli mimari proje ve yapılar için düzenlenen 20.07.2018 tarih 2018/7930 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

28 Mayıs 2013/28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 9. Maddesinin 1. Fıkrası "Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir." şeklindedir.

Aynı tebliğin 22. Maddesinin c bendi; "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." şeklindedir.

Bu maddede atıfta bulunulan, tebliğin 30 ve 31. Maddesi aşağıdaki gibidir.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

(2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

Borçlanma sınırı

MADDE 31 – (1) Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer

alan konsolide olmayan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.

İdealist GYO AŞ'nin 25.12.2019 tarihli beyan yazısına (EK-9.8) dayanarak üzerinde ipotek bulunan taşınmazlar bu tebliğin 30 ve 31. Maddesi kapsamında değerlendirildiğinden, taşınmazların GYO portföyünde "daire" olarak bulundurulmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış yürürlükte olan sözleşme (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi:

Halihazırda enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistemi, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerleme raporunda taşınmazların değer tespiti için Pazar Değeri Analizi ve Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemlere göre elde edilen toplam değerleri gösterir çizelge aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	16.590.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	16.495.000.-TL

Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki projelerde ve sitelerde villaların konum, cephe, büyüklük, site içerisindeki sosyal alanlar ve güvenlik bulunması gibi faktörlerin yanı sıra iç dekorasyon özelliklerinin kişilerin özel zevklerine uygun şekilde inşa edilmesi ve iç dekorasyon özelliklerindeki farklılıkların değere etkisinin ölçülmesinin zor olması gibi etkenler ile bölgedeki arz talep dengesi de dikkate alınarak nihai değer takdirinde Pazar Değeri Analizi kullanılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	
18 Adet Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (TL)	16.590.000.-TL

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Toplam 18 Adet Taşınmaz	16.590.000.-	17.364.500
	Onaltımilyonbeşyüzdoksanbin Türk Lirası	Onyedimilyonüçyüzaltmışdörtbinbeşyüz Türk Lirası

(I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dâhil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri; Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde; 1000 TL/m²'nin altında ise %1 olarak uygulanmalıdır.

(*) 150 m² kullanım alanı üstündeki konutlar için; KDV bedelinin hesaplanmasında 20 Mart 2019 Tarih ve 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) devam eden konut ve işyeri teslimlerinde %8 olarak indirimli KDV oranı uygulanması dikkate alınarak, daire için KDV oranı %8 uygulanmıştır.

(*) Ümraniye Belediyesi'nden alından bilgiye Necip Fazıl Mah. İdealist Kent Caddesi üzerinde arsa birim rayiç değeri 2019 yılı için 188,15 TL/m² olarak beyan edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Mehmet Öztürk
Lisans No: 409038

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ceyhun Ön
Lisans No: 401394


SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mustafa Kemal Mah. 2129. Sokak
Akkış Apt. No: 4/6 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 287 44 00 Faks: 0312 287 44 20
MALTEPE V.D.: 772 068 1407



- İşbu rapor, İDEALİST G.Y.O. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR

9.2 MİMARİ PROJE BİLGİLERİ

9.3 RUHSATLAR VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

9.4 İMAR DURUMU

9.5 TAKBİS KAYITLARI

9.6 TAPULAR

9.7 UAVT ADRES KODLARI

9.8 GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEKLER HAKKINDA YAZI

9.9 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS BELGELERİ

9.10 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

9.11 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ