

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 106 PARSEL ÜZERİNDEKİ
11 ADET VİLLA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.12.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.12.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
RAPOR NO	IDGY-1712001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	11 ADET VİLLA
DEĞERLEME ADRESİ	MADENLER MAHALLESİ, İDEALİST KENT CADDESİ, İDEALİST KENT 2. ETAP EVLERİ NO:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Mimari Proje görselleri
- Ek 3 - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 11 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 11 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.12.2017 tarih ve IDGY-1712001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Ozan ALDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	IDGY-1510001	IDGY-1611001	
Rapor Tarihi	25.12.2015	28.12.2016	
Rapor Konusu	11 adet bağımsız bölümün 1/1 hissesi	11 adet bağımsız bölümün 1/1 hissesi	
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	Metin EVLEK Berrin K.SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	17.150.000	18.750.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
 İlçesi : Ümraniye
 Bucağı :
 Mahallesi : Yukarı Dudullu
 Köyü :
 Sokağı :
 Mevkii : Kemerdere
 Pafta No : F22D24C1D
 Ada No :
 Parsel No : 106
 Alanı : 84.152,55 m²
 Vasfı : 111 adet 3 katlı tripleks villa 9 adet 9 katlı bina ve 2 adet 8 katlı bina ve arsası
 Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli
 Yevmiye No : 15633
 Tapu Tarihi : 25.06.2008

PARSEL	BLOK	B.B.NO	KAT	ARSA PAYI		NİTELİK	MALİK	ÇİLT	SAHİFE
106	5	1	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30891
106	5	2	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30892
106	5	3	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30893
106	5	4	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30894
106	5	8	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30898
106	5	9	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30899
106	5	10	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30900
106	5	11	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30901
106	5	12	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30902
106	5	13	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30903
106	5	14	BODRUM+ ZEMİN + 1+ ÇATI	184	/ 65171	MESKEN - TRİBLEKS	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	312	30904

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 15.12.2017 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 20.06.2007

* 27.03.2009 tarih ve 10858 yevmiye ile bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

İrtifak:

* İski lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Lehdar: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ))
(İlgili irtifak hakkı İSKİ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 18.12.2017 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

Söz konusu parsel; 16.04.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu 1 pafta 106 - 135 - 136 ve 167 parsellere ait İlave Uygulama İmar Planına göre H: 27,50 m., TAKS; 0,30, E: 0,77 yapılaşma şartlarına sahip Konut Alanı' nda almaktadır.

İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ GENEL HÜKÜMLER;

- 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 yada 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 (ayırık, ikiz, blok, bitişik, az katlı, çok katlı) yapı düzeni uygulanacaktır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Taşınmazların bulunduğu imar planında her hangi bir değişikli yapılmamıştır.

2.3.4 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemede; taşınmazlara ait 17.11.2005 tarih ve 2005/16155 numaralı ilk yapı ruhsatı, 29.12.2006 tarih ve 2006/36472 numaralı tadilat ruhsatı ve 10.02.2009 tarih ve 2008/17811 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür.

Taşınmazlara ait Ümraniye Tapu Müdürlüğü' nde 25.12.2006 tarih ve 2006/36472 numaralı mimari projesi incelenmiştir.

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı sırasında yapı sahibi TOKİ İştiraki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi kapsamında, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu' nu kapsamı dışında olduğu bilgisi alınmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Madenler Mahallesi, İdealist Kent Caddesi, 4 kapı nolu, 106 Parsel numaralı İdealist Kent 2. Etap Evleri Manolya 5 blok 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm numaralı tripleks mesken nitelikli taşınmazlardır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Ümraniye İlçesi sınırları dâhilinde Yukarı Dudullu olarak bilinen semt içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Sinpaş Aqua Manor, Ağaoğlu Eltes Güneşi, Evidea gibi birçok donanımlı site bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaza yakın konumda bulunmakta olan Sinpaş Aqua Manor, Bilfen Koleji, Ümraniye Gölet Parkı ve Metro Garden AVM nirengi noktalarıdır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım ana aks üzerinde yer almaları nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmakta olup, ayrıca yeni inşa edilmekte olan Üsküdar Çekmeköy metro hattı üzerinde yer almakta olan Necip Fazıl Metro durağı yaklaşık 50 m mesafede bulunmaktadır.





İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Ümraniye	Yukarı dudullu	0	106	84.152,55 m2	111 adet 3 katlı tripleks villa 9 adet 9 katlı bina ve 2 adet 8 katlı bina ve arsası	Kemerdere	F22D24C1D

rol
tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Tüm hakları Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne aittir. Sorgulama sonucu sunulan görüntüler bilgilendirme amaçlı olup, başka bir amaç için kullanılamaz.
Bazı hakları ©2015 CNES / Benim Dışarıda / Kullanım Sınırları / Harita hakkı bildirir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Madenler Mahallesi, İdealist Kent Caddesi, 4 kapı nolu, 106 Parsel numaralı 84.152,55 m² alan üzerine inşa edilmiş İdealist Kent 2. Etap Evlerinden yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 84.152,55 m² yüzölçümlü parsel üzerindeki İdealist Kent 2. Etap, B.A.K. taşıyıcı sistemli 5 ayrı tipe sahip 111 villa ve 287 adet apartman dairesinden oluşan sitedir. Villalar; Çınar, Köknar, Selvi, Akasya, Manolya olarak 5 farklı tip ve büyüklüklerde projelendirilmiştir. Apartman Bloklarında; Safir (2+1;3+1), Mercan (3+1), Yakut (4+1) olarak projelendirilmiş 3 farklı tipte daireler yer almaktadır. Site içerisinde yürüyüş alanları, yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark alanları, güvenlik, çocuk parkı, spor alanı ve sosyal tesis bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projelerine göre 16 adet bulunmakta olan "Tip 5 ikiz villa" olarak kayıtlıdır. Değerlemeye konu taşınmazların her biri Bodrum + Zemin + 1 Normal kat + Çatı olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır. Yapıların dış cepheleri dış cephe boyalı olup, her bağımsız bölüm için ayrılmış tek araçlık açık otopark cepleri bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 106 numaralı parsel 84.152,55 m² yüz ölçümüne sahip olup, taşınmazların her birinin 184/65171 arsa payı bulunmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: İKİZ
Yapı Sınıfı	: IV A
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: -
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Intercom Tesis	: -
Yangın Tesisatı	: -
Çatı Tipi	: KİREMİT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT (KAPALI (site bünyesinde) VE AÇIK OTOPARK)
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: Site iç kısmına bakmaktadır.
Cephesi	: Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Bodrum kat + zemin kat + 1. normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Taşınmazların herbiri onaylı mimari projesine göre;

Bodrum Kat; Hol, sığınak, su deposu, toplantı odası, çamaşır odası, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 86 m²,

Zemin Kat; Hol, salon, mutfak, wc ve teras hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 86 m²

1.Normal Kat; Hol, 4 oda, 2 banyo ve wc hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 87 m²

Çatı Kat; Hol, oda, tesisat odası hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 10 m² alana sahip olup, taşınmazlar toplam yaklaşık brüt 269 m² alana sahiptir. Taşınmazlar için alınmış tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre 269 m² alana sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1, 2, 3, 4, 9, 10 ,11, 12, 13, 14 no.lu bağımsız bölümler konum, kat ve alan 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. Ayrıca örnek villa olarak tasarlanan 8 no.lu bağımsız bölümün de çatı kat alanında ~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.

Taşınmazların mahallinde yapılan incelemede, taşınmazlardan 8 nolu bağımsız bölüm dışındaki bağımsız bölümlerin inşaat seviyesi % 68 olup, 8 no'lu bağımsız bölümün ise %100 inşaat seviyesine sahip oldukları tespit edilmiştir. Sitedeki taşınmazların ilk satışlarının yapıldığı dönemde iç mekanlarının dekorasyonlu/dekorasyonsuz olarak düzenlendiği görülmüştür. İç mekan dekorasyonu yapılmamış olan tüm bağımsız bölümlerin hacimlerde yerler beton olup duvarları ise sıvasızdır. Taşınmazların 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.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, 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, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14 milyon 657 bin 434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

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 İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. 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 Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında 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 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Ümraniye İlçe nüfusu 2016 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 345.343 kadın (%49,75), 348.814 erkek (%50,25) olmak üzere toplam 694.158'dir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ümraniye Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumlu olup gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Şile Yoluna yakın konumdadır.
- * Bölgede benzer nitelikli yapılar bulunmaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlardan 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin iç dekorasyonları yapılmamış durumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Eskidji Gayrimenkul

Tel 0 (555) 460 78 78

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde benzer tip olan akasya tipi 5+2 villa 368 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın aylık kira getirisinin yaklaşık 6.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	368 .-M ²	2.500.000 .-TL	6.793 .-TL/M ²
KİRALIK	368 .-M ²	6.500 .-TL	18 .-TL/M ²

2 KELLER WILLAMS

Tel 0 532 063 93 73

Taşınmazların batı cephesinde bulunmakta olan Sinpaş Aqua sitesinde, müstakil havuzlu 4+1 villa 286 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın aylık kira getirisinin 7.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerlemeye konu taşınmazlara göre daha iyi niteliktedir.

SATILIK	286 .-M ²	2.750.000 .-TL	9.615 .-TL/M ²
KİRALIK	286 .-M ²	7.500 .-TL	26 .-TL/M ²

3 Merttürk Emlak

Tel 0 533 722 32 42

Taşınmazların batı cephesinde bulunmakta olan Sinpaş Aqua sitesinde, müstakil havuzlu 6+2 villa 400 m²'den pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz değerlemeye konu taşınmazlara göre daha iyi niteliktedir. Taşınmazın aylık kira getirisinin yaklaşık 8.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400 .-M ²	3.550.000 .-TL	8.875 .-TL/M ²
KİRALIK	400 .-M ²	8.000 .-TL	20 .-TL/M ²

4 Eskiğji Gayrimenkul

Tel 0 538 434 23 90

Taşınmazlar ile aynı sitede, sitenin iç kısmında, içi kısmen yapılı, akasya tipi olan 5+2 villa 368 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmazın aylık kira getirisinin yaklaşık 6.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	368 .-M ²	2.300.000 .-TL	6.250 .-TL/M ²
KİRALIK	368 .-M ²	6.500 .-TL	18 .-TL/M ²

5 Eskiğji Gayrimenkul

Tel 0 (555) 460 78 78

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde, içi kısmen yapılı, selvi tipi 400 m² alana sahip 5+2 villanın yaklaşık 1,5 yıl önce 2.300.000.-TL'den satış gördüğu bilgisi alınmıştır.

SATILMIş	400 .-M ²	2.300.000 .-TL	5.750 .-TL/M ²
-----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Eskiğji Gayrimenkul

Tel 0 545 336 12 14

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde, manolya 8 nolu bağımsız bölüm karşısında, içi yapılı, akasya tipi 368 m² alana sahip 5+2 villanın 1 ay önce 2.050.000.-TL'den satış gördüğu bilgisi alınmıştır.

SATILMIş	368 .-M ²	2.050.000 .-TL	5.571 .-TL/M ²
-----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Emsal Krokisi



Kiralık Emsaller

1 Remax Piramit

Tel 0 532 204 51 50

Taşınmazların batı cephesinde bulunmakta olan Sinpaş Aqua sitesinde, müstakil havuzlu 6+2 villa 380 m²'den pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz değerlemeye konu taşınmazlara göre daha iyi niteliktedir.

KİRALIK	380 .-M ²	7.500 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

2 Eskidji Gayrimenkul

Tel 0 555 460 78 78

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde, içi yapılı, köknar tipi olan 5+2 villa 438 m²'den pazarlanmaktadır.

KİRALIK	438 .-M ²	6.500 .-TL	15 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

3 Sahibinden

Tel 0 553 853 96 30

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde, içi yapılı, akasya tipi olan 5+2 villa 368 m²'den pazarlanmaktadır.

KİRALIK	368 .-M ²	7.000 .-TL	19 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

4 Eskidji Gayrimenkul

Tel 0 (555) 460 78 78

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde, içi yapılı, köknar tipi olan 6+2 villa 438 m²'den pazarlanmaktadır.

KİRALIK	438 .-M ²	7.500 .-TL	17 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

**Emsallerde belirtilen alanlar beyan edilen alanlar olup, gerçekte mimari projelere göre alanların nispeten daha az olduğu kanaatine varılmıştır. Bu durum taşınmazların birim m² değerlerinin takdirinde dikkate alınmıştır.*

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (8 NOLU B.BL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		2.500.000	2.750.000	2.300.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	269,00	368	286	368
BİRİM M ² DEĞERİ		6.793	9.615	6.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		inşa kalitesi ORTA İYİ -5%	inşa kalitesi İYİ -10%	inşa kalitesi ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-20%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.900	6.454	7.692	6.563

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (8 NOLU B.BL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
KİRALIK FİYATI		7.500	7.000	7.500
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	269,00	380	368	438
BİRİM M ² DEĞERİ		20	19	17
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK
		15%	10%	20%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		inşa kalitesi	inşa kalitesi	inşa kalitesi
		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		13%	8%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	22	22	21	20

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan iç mekan dekorasyonu yapılmış olan 8 nolu bağımsız bölümün özelliklerine yakın özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, emsallerde belirtilen alanlar beyan edilen alanlar olup, gerçekte mimari projelere göre alanların nispeten daha az olduğu kanaatine varılmıştır. Bu nedenle beyan edilen alana göre bulunan pazarlanan birim m² değeri, proje alanı üzerinden bulunan birim m² değerine göre daha az olmaktadır. Bu durum taşınmazların her birinin birim m² değeri takdir edilirken dikkate alınmıştır. Değerlemesi yapılan diğer bağımsız bölümler için emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak, iç mekan dekorasyonlarının yapılmamış olması da değerlendirilmiş ve birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bu yöntem ile 11 adet taşınmaz için pazar değeri olarak 19.427.000.-TL takdir edilmiştir. Aşağıdaki listede Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre değerlendirilmesi yapılan her bir bağımsız bölümün ayrı değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Blok No	Bağ.BI. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
5	1	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	2	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	3	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	4	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	8	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.900,00	1.856.100,00	1.857.000,00	2.191.260,00
5	9	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	10	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	11	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	12	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	13	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
5	14	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	6.530,00	1.756.570,00	1.757.000,00	2.073.260,00
			2.959,00		19.421.800,00	19.427.000,00	22.923.860,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,12-%3,39 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal taşınmazların değerlendirilen taşınmazlar gibi villa nitelikli olup, iç mekan özelliklerine bağlı olarak istenen kira değerlerinde farklılıklar olduğu görülmektedir. Aynı satış değerine sahip taşınmaz için istenen kira değerinin farklı olabileceği bölgede yapılan incelemelerden anlaşılmıştır. Bu durumun taşınmazların nitelik olarak üst gelir düzeyine sahip kişilere hitap ediyor olması, iç mekan özelliklerinde kullanılan malzemelerde farklılık oluşması, villaların müstakil, ikiz villa olması gibi unsurlardan kaynaklandığı kanaatine varılmıştır. Belirtilmiş olan bu unsurlar, elde edilen veriler ve taşınmazların özellikleri doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 3,85 (yaklaşık 312 ay) kullanılmıştır. 8 nolu bağımsız bölüm dışındaki villaların iç dekorasyonunun yapılmamış olması kira birim m² değerinde göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	368	6.500	78.000	2.500.000	3,12%
Emsal 3	286	7.500	90.000	2.750.000	3,27%
Emsal 4	368	6.500	78.000	2.300.000	3,39%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 11 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 19.454.961.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Blok No	Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (-TL)
5	1	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	2	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	3	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	4	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	8	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	22,00	5.918,00	71.016,00	3,85%	1.844.571,43
5	9	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	10	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	11	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	12	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	13	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
5	14	Bodrum + Zemin + 1 + Çatı	269,00	21,00	5.650,00	67.800,00	3,85%	1.761.038,96
			2.959,00		62.418,00	749.016,00		19.454.961,04

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: 19.427.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: 19.454.961.-TL olarak hesaplanmıştır.
- İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Örnek villa olarak tasarlanan 8 no.lu bağımsız bölümde raporun 3.4.2. bölümünde belirtilmiş olan düzenlemelerin İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul İmar Yönetmeliği 7.02.1 ve 7.02.2 maddeleri dikkate alındığında yapılan büyümlerin tadilat ruhsatına ihtiyaç olmadan projesine uygun hale getirilebileceği görülmüştür. İç alanlarda yapılan 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 ayırık 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.

Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği:

Madde 4 - Yapı düzenine ait tanımlar:

İ) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, katları ve konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin değiştii gözlemlenmiştir. Bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında kira bedellerinin cephe, alan, konum vb özelliklere göre 17-21.- TL/m²/ay civarında olduğu gözlemlenmiştir.

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşığıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina (mesken)" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 11 adet taşınmazın

29.12.2017 tarihli toplam değeri için ;

19.427.000 .-TL

(On Dokuz Milyon Dört Yüz Yirmi Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

22.923.860 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

11 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
19.427.000	5.089.199	4.264.047	22.923.860

1 USD = 3,8173 .-TL 29.12.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 4,5560 .-TL 29.12.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.