

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



(GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU)

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ  
6770 ADA 2 PARSEL NUMARASINA KAYITLI ARSA VASIFLI TAŞINMAZ  
Net Özel 2016 – 147



## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Değerlemeyi Talep Eden
- 1.2. Taşınmazın Niteliği
- 1.3. Taşınmazın Adresi
- 1.4. Rapor Tarih ve Numarası
- 1.5. Değerleme Tarihi
- 1.6. Raporun Konusu ve Türü
- 1.7. Raporun Amacı
- 1.8. Sözleşme Tarih ve Numarası
- 1.9. Raporu Hazırlayanlar
- 1.10. Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.11. Raporun Kapsamı
- 1.12. Raporu Hazırlayan Şirket İsmi
- 1.13. Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

### BÖLÜM 2 : ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 2.1. Şirketin Ünvanı ve adresi
- 2.2. Müşteri Ünvanı ve Adresi
- 2.3. Değerlemenin tanımı ve kapsamı

### BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün tapu kayıtları
- 3.2. Gayrimenkulün takyidat bilgileri (varsa takyidat ile ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatına uygunluk görüşü)
- 3.3. Taşınmazın konumu ve çevre özellikleri
- 3.4. Taşınmazın Konum Krokisi
- 3.5. Kadastro, ruhsat ve proje bilgileri
  - 3.5.1. Kadastro Bilgileri
  - 3.5.2. Proje Bilgileri
  - 3.5.3. Ruhsat / İskan Bilgileri
  - 3.5.4. Belediye Arşiv dosyasındaki kayıt durumu
- 3.6. (Varsa) Son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemler ve hukuki durumda meydana gelen değişiklikler
- 3.7. Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Şirketinin ünvanı ve adresi

## **BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 4.1. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi
- 4.2. Gayrimenkulün yer aldığı parselin ve sitenin özellikleri
- 4.3. Gayrimenkulün yapısal ve inşaat özellikleri
- 4.4. Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi
- 4.5. Değerleme işlemi olumsuz etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.6. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler
- 4.7. En iyi ve verimli kullanım analizi
- 4.8. Değerlemede kullanılan varsayımlar
- 4.9. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler
- 4.10. Değerleme işlemine etki eden faktörler
  - 4.10.1. Taşınmaz değerine olumlu yönde etki eden faktörler
  - 4.10.2. Taşınmaz değerine olumsuz yönde etki eden faktörler
  - 4.10.3. Olağan dışı özellikler
  - 4.10.4. Dikkate alınmayan özellikler
  - 4.10.5. Yasal yükümlülüklerle ait görüşler
  - 4.10.6. Rapor amacı dışında değere ilişkin diğer referanslar

## **BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4. 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

**BÖLÜM 6 : SONUÇ****6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Görüşü****6.2. Nihai Değer Takdiri****6.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı Hakkında Bilgi****RAPOR EKLERİ :**

1. Fotoğraf, imar durumu, takbis kaydı, cbs kaydı vb. yasal belgeler
2. Değerlemeyi yapan değerleme uzmanlarının değerleme lisans örnekleri

**Uygunluk Beyanı**

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- 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 vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- 1.2. TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ** : Üzerinde Yapı Bulunmayan 1 Adet Arsa
- 1.3. ADRESİ** : Abdurrahman Gazi Mahallesi, Osmangazi – Asır Caddesi, 6770 Ada 2 Nolu Parsel, Samandıra Sancaktepe / İstanbul
- 1.4. RAPOR NO / TARİHİ** : Net Özel 2016-147 / 02.12.2016
- 1.5. DEĞERLEME TARİHİ** : 02 / 12 / 2016
- 1.6. RAPORUN KONUSU - TÜRÜ** : Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi işidir.  
İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi 6770 Ada 2 Parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.
- 1.7. RAPORUN AMACI** : Bu rapor yukarıda adres bilgileri yer alan 1 adet parselden ibaret taşınmazın serbest piyasa (pazar) değerinin takdirine yönelik olarak, asgari unsurları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen formata uygun hazırlanmıştır.
- 1.8. SÖZLEŞME NO / TARİHİ** : 01.11..2016 Tarih ve 2016/299 Sayılı Sözleşme
- 1.9. RAPORU HAZIRLAYANLAR** : MUSTAFA ADİL KÜÇÜKAĞA (SPK Lisans No: 403887)
- 1.10. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : ERDENİZ BALIKÇIOĞLU (SPK Lisans No: 401418)
- 1.11. RAPORUN KAPSAMI** : Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında, Vakıf GYO A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Tel: 0312 467 00 61 (Dış) Fax: 0312 467 00 34  
MİN Vergi Dairesi: 631 044 9389 www.netgyo.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256896 Sermaye: 600.000.000 TL

**1.12. DEĞERLEME ŞİRKETİ** : NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**1.13. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA** : Söz konusu bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. tarafından Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne, asgari unsurların SPK tarafından belirlenen formatta hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 2.1. ŞİRKET ÜNVANI VE ADRESİ

Şirket ünvanı, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. dir. Şirket 08.08.2008 yılında Ankara'da kurulmuş olup, 16.11.2009 tarihinde SPK tarafından, 12.08.2011 tarihinde ise BDDK tarafından Değerleme Hizmeti vermek amacıyla yetkilendirilmiştir.

#### Şirket Bilgileri

Vergi Dairesi : Hitit Vd. 631 054 9389  
Ticaret Sicil No : 256696  
Mersis No : 7398137851436892  
Ödenmiş Sermaye : 600.000,00 TL (AltyüzbinTürklirası)

#### İstical Konusu

Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerini, bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulun niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda faaliyet göstermek.

#### Şirketin Spk Mevzuatına Göre Rapor Düzenleme Yetkisi

16.11.2009 tarihi itibarıyla gayrimenkul değerlendirme hizmeti üzere, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mik: Şişli Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya/ ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
MKE Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256696 Sermaye: 600.000,00 TL

### Şirket İletişim Bilgileri

**Adresi :** Şehit Ersan Caddesi, Çoban Yıldızı Sokak, No: 1/10, Çankaya, Ankara

**Telefon :** (0312) 467 0061

**E-posta :** info@netgd.com.tr

**Faks :** (0312) 467 00 34

**Web Adresi :** www.netgd.com.tr

## 2.2. MÜŞTERİ ÜNVANI VE ADRESİ

**Müşteri Unvanı:** VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Adresi:** Genel Müdürlük, Şerifali Mahallesi, Bayraktarlar Bulvarı, No: 62, Ümraniye, İSTANBUL

## 2.3. DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

### Değerlemenin Tanımı

Rapor amacı doğrultusunda, Rapor konusu (Md 1.6) olan taşınmazın serbest piyasa (pazar) değerinin takdir edilmesidir. Bu rapor, müşteri talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır

**Değer kavramı:** Satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya soyut fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

**Serbest piyasa (pazar) değeri:** Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

Taşınmaz Mülkiyeti, Pazar Değerini temsil eden fiyatı elde etmek için, pazarlanmasının göreceli olarak daha uzun bir zaman gerektirmesi, likiditesinin görece düşük olmasıyla diğer bir çok mal ve hizmetten

farklılık gösterir. Karakteristik olarak daha uzun teşhir süresi ihtiyacı, "spot piyasasının" yokluğu (malların anında satılabileceği pazar), gayrimenkullerin ve gayrimenkul piyasalarının niteliği ve çeşitliliği Profesyonel Değerleme Uzmanlarına ve Değerleme Standartlarına olan ihtiyacı arttırmıştır.

#### Değerleme Çalışmasında Kısıtlama

Değerleme çalışmasıyla ilgili olarak Müşterinin herhangi bir kısıtlaması veya sınırlaması yoktur.

#### Değerlemede Varsayım Ve Kabuller

- Serbest Piyasa (Pazar) Değeri tanımındaki tüm varsayımların mevcudiyeti peşinen kabul edilmiştir.
- Alım-satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılmıştır.
- Pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirildiği ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu varsayılmıştır.
- Taşınmazın yasal durumları, Müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile resmi kurumlarda yapılan incelemeler esnasında ulaşılan bilgi ve belgeler kapsamında değerlendirilmiştir.
- Gayrimenkulün herhangi bir hukuki probleminin olmadığı varsayılmıştır.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. TAPU BİLGİLERİ

<b>İLİ</b>	İSTANBUL	<b>PAFTA</b>	-	<b>ARSA PAYI</b>	-
<b>İLÇESİ</b>	SANCAKTEPE	<b>ADA</b>	6770	<b>KAT NO.</b>	-
<b>BUCAĞI</b>	-	<b>PARSEL</b>	2	<b>B.B. NO.</b>	-
<b>MAHALLESİ</b>	SAMANDIRA	<b>ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	17.518,17	<b>DAİRE NO.</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	-	<b>VASFI</b>	ARSA	<b>NİTELİĞİ</b>	-
<b>SOKAĞI</b>	-	<b>MALİKLER</b>	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI- 1/1		
<b>MEVKİİ</b>	-				
<b>ADRESİ</b>	ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ, OSMANGAZİ CADDESİ, 6770 ADA 2 NOLU PARSEL, SAMANDIRA/SANCAKTEPE - İSTANBUL				
Tapu bilgileri TKGM Portalı üzerinden alınan takbis belgelerinden alınmıştır.					

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mirc: Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
MVA Vergi Dairesi: 631 054 189 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256696 Sermaye: 600.000,00 TL



### 3.2. TAKYİDAT BİLGİLERİ

03.11.2016 tarihinde saat 18:34 de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden alınan tabbis belgelerindeki bilgilere göre: 6770 ada 2 nolu parsel üzerinde;

#### **Beyanlar Hanesi:**

\* Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi İçindedir. 17/02/1987 y:754 17.02.1987 Tarih 754 Yevmiye kayıtlarına rastlanmıştır.

**(Not: Rapor konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlardan “Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi İçindedir.” Beyanı ile ilgili olarak Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Başkanlığında yapılan görüşmede bölgede bir çok boş parselde bu beyanın olduğu, söz konusu beyanın yapılaşmaya engel teşkil etmediği, yapılaşma aşamasında ilgili Askeri birimlerden kat yüksekliği ile ilgili olarak Olur Görüşü alındığı bilgisi verilmiştir.)**

\* Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beyoğlu 24.noterliği nin 31/01/2013 tarih 4782 sayılı Noter Sözleşmesi 04.02.2013 Tarih 1753 Yevmiye

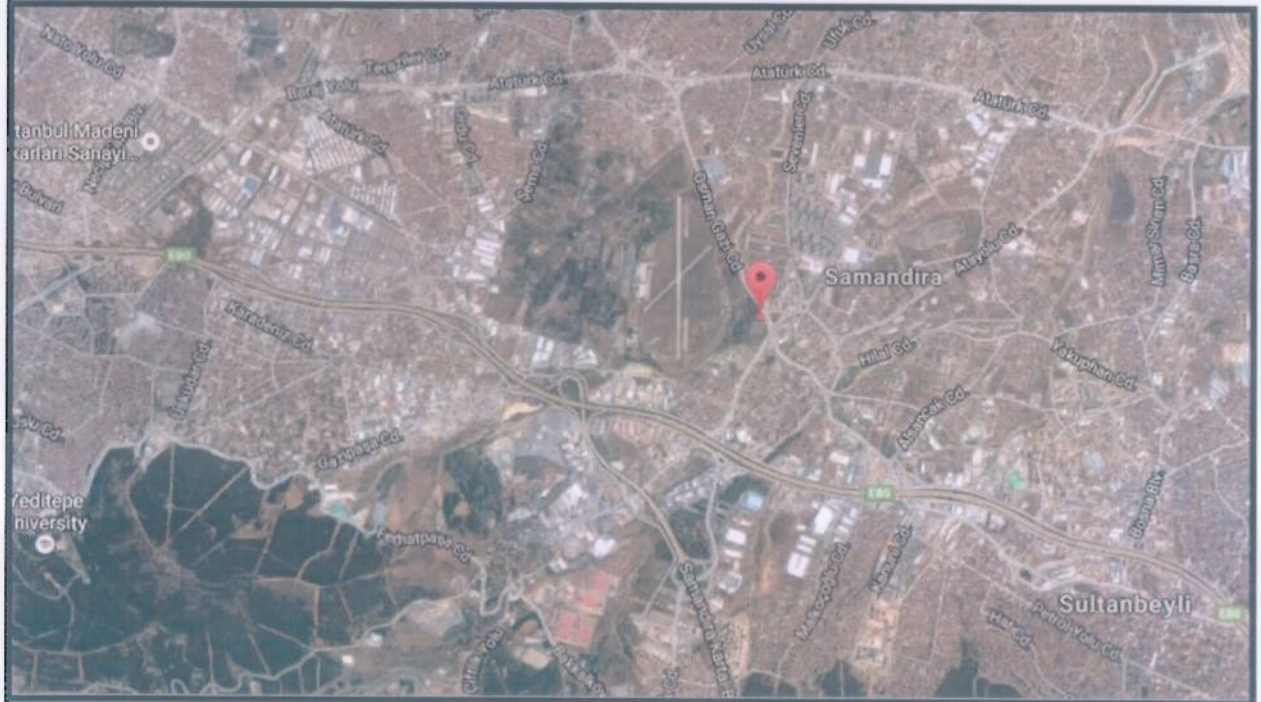
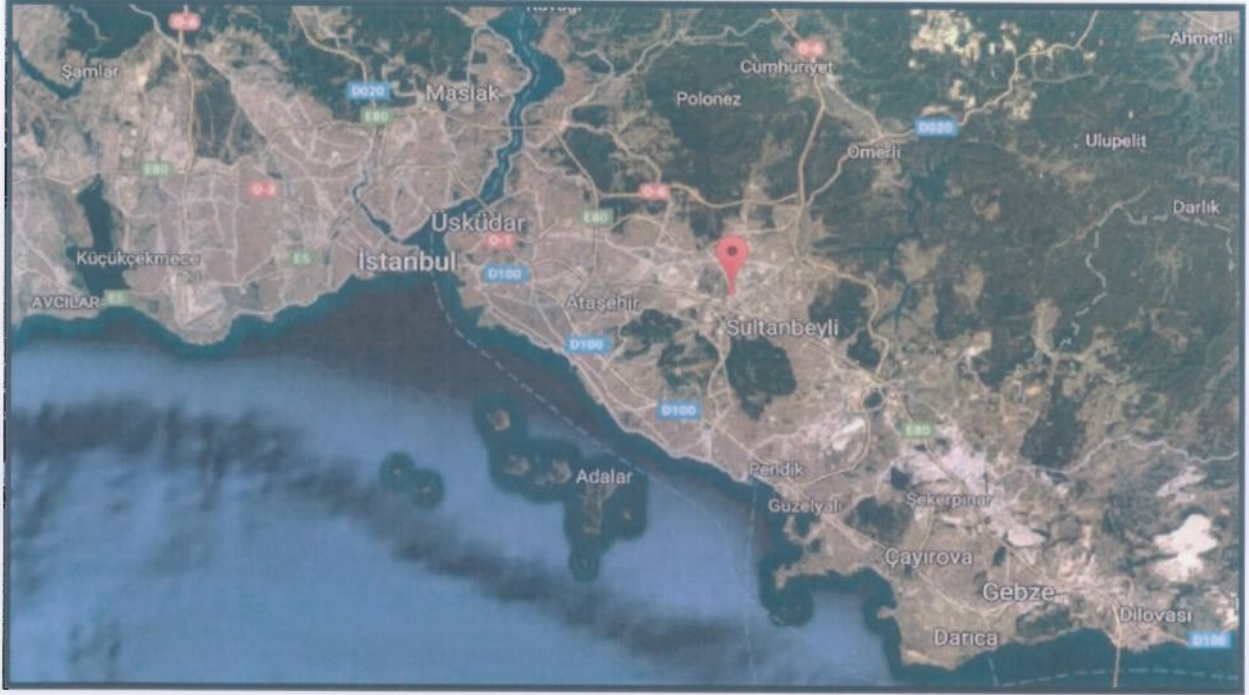
**(Not 1: Tapu bilgileri TKGM Portalı üzerinden alınan belgelerden alınmış olup tapu kütüğü incelenememiştir.)**

**(Not 2: Finansal Kiralama Sözleşmesi ile ilgili olarak mülk sahibi ve yetkilisinden her hangi bir bilgi alınamamış olup, sözleşme incelenememiştir. Söz konusu takyidat değerlendirme aşamasında göz ardı edilmiş olup Hukuk servisinde incelenmesi önerilmektedir.)**

### 3.3. TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkul İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Samandıra Mevkii adresinde kain ve 6770 ada, 2 nolu parselde kayıtlı 17.518,17 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmazdır. Gayrimenkul, Osmangazi Mahallesinin nitelikli konut sitelerinin bulunduğu bölgede konumlu olup Atatürk Caddesine 1250 m, TEM Karayoluna 2,0 km, Sancaktepe Çarşısı merkezi ve Sancaktepe Belediyesine 2,5 km mesafede bulunmaktadır. Yakın çevresinde Ege Boyu Sancaktepe, Sinpaş Lagün Evleri, Elysium Life Evleri, Ağaoğlu My Village Evleri, Sinpaş Köyceğiz Evleri Sinpaş Kelebikia gibi nitelikli konut siteleri, Sancaktepe İlçe Emniyet Müdürlüğü, Samandıra Askeri Havalimanı, Samandıra Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi, Samandıra Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi gibi sosyal amaçlı yapılar yer almaktadır. Orta ve üst gelir grubuna hitap eden bölgededir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır. Bölgenin teknik ve sosyal alt yapısı tamdır.

### 3.4. TAŞINMAZIN KONUM KROKİSİ / UYDU FOTOĞRAFI



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mik: Şehit Ersan Cad. Çoban Yılmaz Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
MİR Vergi Dairesi: 631 031 9389 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256696 Şerh: 600.000,00 TL



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mik: Şişli Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx), Fax: 0312 467 00 34  
Mik Vergi Dairesi: 631 054 9089 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 258600 Şirket Sermayesi: 600.000.00 TL

### 3.5. KADASTRO, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

#### 3.5.1. Taşınmazın Kadastral Durumu / İmar Durumu :

Konu taşınmazın bulunduğu parsel kadastral paftasındaki ve uygulama imar planı paftalarındaki konumuna uygundur.

Değerleme konusu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında TK4 alanında kalmakta olup Emsal: 1.65, TAKS:0,50, 6 Kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut" alanında kaldığı bilgisi Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden şifahen öğrenilmiştir.

\*\*\*İmar durumu belgesi sadece mal sahibi veya vekiline verildiğinden Değerleme Uzmanı tarafından Belediye nezdinde resmi imar durumu belgesi temin edilememiştir. Malik'ten eski tarihli belediyeden temin edilen İmar Durum Belgesi alınmış olup, bilgi amacıyla rapor eklerinde sunulmuştur.

Plan Notları:

#### Genel Hükümler

- 1- 1/1000 Ölçekli Sancaktepe uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan uygulama alanı, plan onama sınırındır.
- 2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürölüler için uygun düzenlemeler yapılacaktır.
- 4- Topografik, Jeolojik, Biyometeorolojik, taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlarda jeolojik rapor doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Tüm yapı ve binalarda inşaat için parsel bazında Zemin İnceleme Raporu yapılması gerekmektedir.
- 5- Bölgesel Trafo ve doğalgaz regülatörü gereksinimini karşılamak üzere, İlçe Belediyesince belirlenecek yerlerde ve ebatlarda, yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırımlarda trafo ve regülatör yapılabilir.
- 6- T.C.K. Kamulaştırma sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7- Plan onama sınırları kadastral veya imar parsel sınırındır. Sehven çizilen sınırlarda kadastral parsel ve imar parsel sınırına göre uygulama yapılacaktır.
- 8- Plan kapsamındaki dere mutlak yapı yaklaşma sınırı koruma alanları içinde mevcut veya yapılacak olan fezeyan kontrolü, kolektör, dere ıslah ve tüm altyapı arıtma ve uzaklaştırma tesisleri, atıksu ve yağmursuyu tesisleri için uygulama şeklini belirlemeye İSKİ yetkilidir. **21.01.2013 T.T.**
- 9- Göl ve Dere Mutlak yapı yaklaşma sınırı Koruma Alanları, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez. **21.01.2013 T.T.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mik: Şişli Ersan Cad. Çoban Yık. Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
Mük Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256898 Şirkete: 600.000.00 TL

10- Mera Alanları Mera Kanunu'na tabi alanlardır. Başka amaçla kullanılamaz. İlgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

11- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 Sayılı İmar Kanunu", "İstanbul İmar Yönetmeliği", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Kanunu" ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri geçerlidir.

12- KTKV bölge kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

13- Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

14- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m<sup>2</sup> alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

15- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

16- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.

17- Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır.

18- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 2.00 m<sup>2</sup>'lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.

19-Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)

20- Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

21- Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine " uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak **Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.**

22- Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde kesinlikle yapı yapılamaz. BOTAŞ Boru Hattının etkilendiği alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

23- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

- 24- Parsel büyüklüğü 750 m<sup>2</sup> ve altında olan parsellerde bağımsız bölümsayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 22.08.2010 T.T.
- 25- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- 26- Sosyal ve teknik donatı alanı için ayrılan alanların İlçe Belediyesinin talebi üzerine parsel sahibi tarafından rızaen bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi durumunda brüt parsel alanının %40'ının üstünde kalan kısımları inşaat emsaline dahil edilir.
- 27- Planda verilen yaklaşma mesafelerine göre yapılanamayan parsellerde, parsel maliklerinin muvafakati aranmaksızın ikiz ya da üçüz, ayrıık uygulama yapmaya ve ön bahçe mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Buna rağmen yapılanamayan parsellerde uygulama tevhidden yapılır.
- 28- Paşaköy bölgesi 18. madde sınırları dışında kalan alanlarda; Konut, Ticaret + Konut alanlarında kalan yapı adalarında KAKS değerlerine bakılmaksızın parsel büyüklüğü 350m<sup>2</sup> ve altında kalan Konut, Ticaret + Konut parsellerinde yapı çekme mesafeleri ve maksimum irtifaya uymak şartı ile yapı nizamını belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- 29- Kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olup da imar planında yolda kalan parsellerden, mahreç almak zorunda olan parseller için; ilgili kurumun muvafakati aranmaksızın geçiş hakkı verilecektir.
- 30- Çekme mesafeli yapılanma şartlarını sağlayan parsellerin tevhidden halinde EMSAL uygulamasındaki toplam inşaat alanı (KAKS), parsellerin her biri için yapılabilen yapı alanlarının toplamını ve yüksekliğini geçemez.
- 31- Yapı adalarında en az %50'si yapılanmış bulunan parsellerde, komşu parsellerin ön çekme mesafelerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Ön bahçe çekme mesafesi 3m'nin altına düşemez.
- 32- Daha önce Düzenleme Ortaklık Payı alınarak İmar Uygulaması yapılmış parsellerden bu planda donatı alınması halinde emsal, İmar uygulaması sonucu oluşmuş parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- 33- 1.Derece kent içi ulaşım akslarına cepheli Ticaret + Konut parsellerinde yapılaşma düzenini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- 34- Bu Plan sınırları dahilinde imar hakkı transferi yapılabilir.

#### **B. Ticaret + Konut Alanları**

T+K KAKS: 0,90 14.09.2012 T.T.

T+K1 TAKS: 0,50 KAKS: 1,10 4 KAT

T+K2 TAKS: 0,50 KAKS: 1,25 4 KAT

T+K3 TAKS: 0,50 KAKS: 1,50 5 KAT

**T+K4 TAKS: 0,50 KAKS: 1,65 6 KAT**

#### **Bina Büyüklükleri**

Min. Bina cephesi : 6m.

Min. Bina derinliği : 7m.

Maksimum bina cephesi : 50m

Parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.

Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Plan lejantında **Konut, Konut+Ticaret** alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz. 14.10.2011 T.T.

\*\*\*Çevrede yapılan araştırmalara göre, yakın konumdaki uygulanmış bazı projelerde İstanbul İmar Yönetmeliğine dayanarak ortak alanlar emsal alana dahil edilmemiştir. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

### 3.5.2. Taşınmazın Proje Durumu :

Rapor konusu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yapılan araştırmalarda değerlemeye konu parsel için hazırlanmış herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

### 3.5.3. Taşınmazın Ruhsat / İskan Durumu :

Rapor konusu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yapılan araştırmalarda değerlemeye konu parsel için hazırlanmış herhangi bir ruhsat vb. rastlanmamıştır.

### 3.5.4. Belediye Arşiv Dosyasındaki Kayıt Durumu :

Ekspertiz tarihi itibarıyla Sancaktepe Belediyesi arşivinde, parsel ait herhangi bir dosya kaydının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

### 3.6. (VARSA) SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Rapor konusu taşınmazın tamamı 1/1 YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI na aittir. Taşınmazın son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi veya hukuki durumunda meydana gelmiş bir değişikliğin bulunup bulunmadığı hakkındaki inceleme Malik tarafından yapılabilmektedir. Taşınmazın Tapu kütüğü açtırılmamış olup Takbis belgesine göre işlem yapılmıştır.

### 3.7. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YAPI DENETİM ŞİRKETİNİN ÜNVANI VE ADRESİ

Rapor konusu taşınmaz arsa vasıflı olup ve üzerinde ruhsata tabi yapı bulunmamaktadır. Yapı denetime tabi değildir.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

**KONUMU:** Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 kilometrekaredir, nüfusu 241.000'dir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beledelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. Yapımı tamamlanmış olan 3.köprü'nün(Yavuz Sultan Selim Köprüsü) bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Arazilerinin bir kısmı bu proje için kamulaştırılmıştır. Belediye binası Sarıgazi'de iken, Samandıra'ya taşınması için yeni binanın inşaatının bitmesi beklenmektedir. İlçe sınırları içerisinde metro hattı geçmesi de planlanmaktadır.

#### TARİHÇE:

Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Bölgede bulunan en eski yapı bir Bizans Sarayı olan I. Tiberius Konstantinos (578-582) ve Mavrikos (582-602) dönemlerinde inşa edilen Damatris Yazlık Sarayı'dır. Damatris Sarayı adını Demeter 'Tarım Tanrıçası' adından almıştır. Bugün kalıntıları Samandıra sınırları içindedir.



Bölgeye Türklerin ilk defa gelişi Avar Türkleri'nin İstanbul'u kuşatmasıyla VII. yüzyıl başlarında olmuştur. Türkler IX. yüzyıldan itibaren yoğun olarak Bizans topraklarında görülmeye başlamış ve Üsküdar'a kadar gelmişlerdir. Ancak bölgede kalıcı olmaları Osmanlı Beyliğinin ortaya çıkmasından sonra olmuştur. Bugünkü Sancaktepe bölgesi, 1328 yılında Orhan Gazi'nin Samandıra'yı fethi ile Türklerin eline geçmiştir. Sancaktepe'yi oluşturan iki ana unsur Samandıra ve Sarıgazi'dir.

Cumhuriyet döneminde ise 1970'lı yıllara kadar sakin bir dönem geçirdi. Sosyokültürel anlamda önemli bir değişiklik olmadı. Bu tarihlerden sonra ekonomide tarımsal üretimden sanayi üretimine doğru yönelişin hızlanmasıyla kırsal kesimden kentlere doğru hızlı bir göç başlamıştır.

En çok göç İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere doğru olmuştur. Bugünkü Sancaktepe ilçesinin bulunduğu saha da en çok göç alan iki şehrin; Kocaeli ve İstanbul'un ortasında bulunmaktadır. Dolayısıyla göç hareketlerinden en fazla etkilenen yerlerden birisi bu bölgedir. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesine paralel olarak, günümüzde bu bölgeye göç hala artarak devam etmektedir.

Bölgedeki bu sosyal ve iktisadi değişime paralel olarak 2008 yılında idari alanda değişiklik yapılarak, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesi birleştirilerek Sancaktepe adı altında yeni bir ilçe oluşturulmuştur.

## NÜFUSU:

Sancaktepe Türkiye İstatistik Kurumu 2013 verilerine göre 304,406 nüfusuyla İstanbul'un önemli ilçelerinden biri durumundadır. Şanslı coğrafyasıyla, doğa güzellikleri ve zengin bir tarihi mirasa sahip olmasıyla cazip bir yerleşim birimi olma durumu artarak devam etmektedir.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008 <sup>[8]</sup>	229.093	227.602	1.491
2009 <sup>[9]</sup>	241.233	239.606	1.627
2010 <sup>[10]</sup>	256.442	254.784	1.658
2011 <sup>[11]</sup>	267.537	265.877	1.660
2012 <sup>[12]</sup>	278.998	277.312	1.686
2013 <sup>[13]</sup>	304.406	304.406	veri yok
2014 <sup>[14]</sup>	329.788	329.788	veri yok
2015 <sup>[15]</sup>	354.882	354.882	veri yok

## 4.2. GAYRİMENKULÜN YER ALDIĞI PARSELİN ÖZELLİKLERİ

6770 Ada, 2 nolu parsel 17.518,17 m<sup>2</sup> alanlıdır. Oldukça hafif eğimli bir arazi yapısında bakımsız toprak zemine sahiptir. Parsel geometrik açıdan yamuk kenarlı üçgen görünüme sahip olup Osmangazi ve Asır caddelerine Yaklaşık 200 metre cepheye sahiptir. Taşınmazın 3 cephesi imar yolu ile çevrili olup ufak bir cephesi kendi park alanına komşudur. Taşınmaz komşu olduğu park alanı ile birlikte duvar ve demir ferforje ile çevrilmiş durumdadır. Parsel yüzeyi tabii bitki örtüsü ve bir miktar hafriyat ile kaplıdır. Üzerinde basit yapı tarzında yapılmış yapılar bulunmaktadır.

## 4.3. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Rapor konusu parsel üzerinde basit yapılar haricinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

## 4.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Rapora konu taşınmaz Sancaktepe İlçesi'nin nitelikli konut sitelerinin yoğun olarak yer aldığı genelde konut olarak kullanılan, aynı zamanda ana ulaşım akslarına yakın tercih ve talep oranının yüksek olduğu bölgesinde yer almaktadır. Bu bölgede yer alan konut nitelikli taşınmazların kira getirileri ve m<sup>2</sup> birim fiyatları yüksektir. Bölgeye olan talebin son yıllarda artmış olması nitelikli projelerin bölgede yoğunlaşmasına neden olmuş olup bölge yatırım için cazip hale gelmiştir.

## 4.5. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- \* Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar
- \* Askeri Hava Üssüne komşu parsel olması
- \* Bölgenin Kentsel dönüşümünün asgari seviyelerde olması ve çevresinde kısmen görülen çarpık kentleşme
- \* Çevresinde konumlanmış nitelikli konut sitelerinde arz fazlalığı tespit edilmiş olması

## 4.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

\* Arsa emsalleri değer / toplam inşaat alanı üzerinden karşılaştırılmıştır.

\*\* 02.12.2016 tarihli TCMB döviz kuruna göre 1 USD = 3.4483 TL dir.

**Emsal 1 / Satılık Arsa:**

Söz konusu taşınmazın 16.500 m<sup>2</sup> alana sahip olarak toplam yüz ölçüm üzerinden 27.000.000.-USD istendiği beyan edilmiştir. (Yedigün Gayrimenkul Yatırım Geliştirme : 0216 429 75 50)

(Not: Bölgede yapılan araştırmalara göre istenen değer yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.)

**Emsal 2 / Satılık Arsa:**

Söz konusu taşınmaza yakın konumda aynı imar planına haiz 16.750 m<sup>2</sup> alana sahip olarak pazarlanan taşınmaz için 22.000.000.-USD istendiği beyan edilmiştir.

(Hatipoğlu Gayrimenkul : 0216 450 60 51)

\*Taşınmazda pazarlık payı ve dolardaki dalgalanma dikkate alındığında ;

$22.000.000 \text{ USD} \times 0,95 \text{ pazarlık payı} \times 0,90 \text{ kur riski} = 18.810.000 \text{ USD} = 64.863.000 \text{ TL} / (16750 \text{ m}^2 \times E:1,65) = 2.346,90 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 3 / Satılık Arsa:**

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 2.700 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip Emsal=1,50 Konut+Ticaret imarlı arsa için 7.750.000.-TL istendiği beyan edilmiştir. (Nova Yapı Emlak: 0216 311 17 77)

\* Toplam İnşaat Alanı:  $2.700 \text{ m}^2 \times 1.50 = 4.050 \text{ m}^2$

$7.750.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ pazarlık payı} / 4050 \text{ m}^2 = 1722,22 \text{ TL/m}^2 \times 1.10 \text{ konum ve lokasyon farkı} \times 1.15 \text{ emsal avantajı} = 2.178,33 \text{ TL/m}^2$

**\* Taşınmaz parsel değerlendirme konusu parsel göre daha negatif lokasyonda yer almakta olup emsali daha düşüktür.**

**Emsal 4 / Satılık Arsa:**

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede olmasına karşın **lokasyon olarak daha negatif konumda** 8.100 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip Emsal=1,00 **konut imarlı** arsa için 17.500.000.-TL istendiği beyan edilmiştir. (Kalender Emlak: 0216 622 50 59)

\*Emsal taşınmaz toplam inşaat alanı:  $8.100 \text{ m}^2 \times 1.00 = 8.100 \text{ m}^2$

$17.500.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ pazarlık payı} / 8.100 \text{ m}^2 = 1944,44 \text{ TL/m}^2 \times 1,05 \text{ konum farkı} \times 1,2 \text{ Emsal ve nitelik şerefyesi} = 2.449,99 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 5 / Satılık Arsa:**

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede olmasına karşın **lokasyon olarak daha negatif konumda** 3.055 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip Emsal=1,45 **Ticaret+Konut imarlı** arsa için 7.500.000.-TL istendiği beyan edilmiştir. (Kalender Emlak: 0216 622 50 59)

\*Emsal taşınmaz toplam inşaat alanı:  $3.055 \text{ m}^2 \times 1.45 = 4.429,75 \text{ m}^2$

$7.500.000 \text{ TL} / \times 0,90 \text{ pazarlık payı} / 4.429,75 = 1523,78 \text{ TL/m}^2 \times 1,1 \text{ konum farkı} \times 1,20 \text{ emsal avantajı} = 2.011,39 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 6 / Satılık Arsa:**

Söz konusu taşınmazın olduğu bölgede Tem Yan yoluna yakın konumda 1.900 m<sup>2</sup> alanı olan Emsal=1,25 Ticaret+Konut imarlı arsa için 2.500.000.-USD istendiği beyan edilmiştir.

(Rast GM. 0532 727 40 73) 1 USD = 3.2588 TL

\*Emsal taşınmaz toplam inşaat alanı: 1.900 m<sup>2</sup> x 1.25 = 2.375 m<sup>2</sup>

2.500.000 USD x 3.4483 TL = 8.620.000 TL x 0,95 pazarlık payı / 2375 m<sup>2</sup> = 3.448,30 TL/m<sup>2</sup> x 0,65  
Konum Şerefiyesi =2.241,40 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 7 / Satılık Daire:**

Söz konusu taşınmaza komşu parselde yer alan Ege boyu projesi içerisinde ara katta yer alan brüt 159 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 130 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire için 739.000 TL satılık fiyat istendiği, bu daire için 2.750 TL/ay bedel ile kiralanabileceği beyan edilmiştir.

(Realbox Emlak : 0216 648 21 63) 739.000 TLx 0.90pp / 130 m<sup>2</sup> = 5.116,15 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 8 / Satılık Daire:**

Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia projesi içerisinde ara katta yer alan brüt 142 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 115 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire için 700.000 TL satılık fiyat istendiği, bu daire için 2.600 TL/ay bedel ile kiralanabileceği beyan edilmiştir.

(Oasis Gayrimenkul 0216 332 01 53) 700.000 TLx0.85pp / 115 m<sup>2</sup> = 5.173,91 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 9 / Satılık Daire:**

Söz konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Kelebekia projesi içerisinde giriş katta yer alan brüt 72 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 60 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 1+1 daire için 380.000 TL satılık fiyat istendiği, bu daire için 1,750 TL/ay bedel ile kiralanabileceği beyan edilmiştir.

(Next Gayrimenkul 0216 332 969 61 25) 380.000 TLx0.80pp / 60 m<sup>2</sup> = 5.066,66 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 10 / Satılık Daire:**

Söz konusu taşınmaza komşu parselde yer alan Ege boyu projesi içerisinde ara katta yer alan brüt 118 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 90 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 2+1 daire için 510.000 TL satılık fiyat istendiği, bu daire için 2.250 TL/ay bedel ile kiralanabileceği beyan edilmiştir.

(Evsell Emlak : 0530 143 64 55) 510.000 TL x 0.90pp / 90 m<sup>2</sup> = 5.100 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 11 / Satılık Home Office:**

Söz konusu taşınmaza komşu parselde yer alan Ege boyu projesi içerisinde Ticari Blokta yer alan brüt 52 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 40 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 1+1 ofis-daire için 255.000 TL satılık fiyat istendiği, bu daire için 1.250 TL/ay bedel ile kiralanabileceği beyan edilmiştir.

(Century 21 Koza : 0216 969 42 90 ) 255.000 TL x 0.90pp / 40 m<sup>2</sup> = 5.737,50TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 12 / Satılık Ofis+Büro**

Söz konusu taşınmaza komşu parselde yer alan Ege boyu projesi içerisinde Ticari Bloкта yer alan brüt 66 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 50 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 1+1 ofis-daire için 325.000 TL satılık fiyat istendiği, bu daire için 1.500 TL/ay bedel ile kiralanabileceği beyan edilmiştir.

(Prestige Türkiye : 0216 456 46 00 )  $325.000 \text{ TL} \times 0.90 \text{ pp} / 50 \text{ m}^2 = 5.850 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 13 / Satılık Ofis+Büro**

Söz konusu taşınmaza komşu parselde yer alan müstakil ticari yapı içerisinde brüt 75 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 60 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis vasıflı taşınmaz için 455.000 TL satılık fiyat istendiği beyan edilmiştir.

(Baz Yapı : 0216 463 61 61 )  $455.000 \text{ TL} \times 0.90 \text{ pp} / 60 \text{ m}^2 = 6.825 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 14 / Satılık Dükkan**

Söz konusu taşınmaza yakın konumda ticari yapı içerisinde brüt 65 m<sup>2</sup> depo+65 m<sup>2</sup> zemin 130 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 50+50:100 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan vasıflı taşınmaz için 555.000 TL satılık fiyat istendiği beyan edilmiştir. Bodrum katın toplam alana etkisinin %25 olduğu düşünülmektedir.

(Mavili Gayrimenkul : 0216 561 71 26 )  $555.000 \text{ TL} \times 0.90 \text{ pp} / 62,5 \text{ m}^2 = 7.992 \text{ TL/m}^2$

**Emsal 15 / Satılık Dükkan**

Söz konusu taşınmaza yakın konumda ticari yapı içerisinde brüt 130 m<sup>2</sup> pazarlanan gerçekçi alanının brüt 100 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan vasıflı taşınmaz için 900.000 TL satılık fiyat istendiği beyan edilmiştir.

(Hazne Yapı : 0216 642 17 42 )  $900.000 \text{ TL} \times 0.90 \text{ pp} / 100 \text{ m}^2 = 8.100 \text{ TL/m}^2$

**4.7. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

Arazi/arsa kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmaz olması nedeniyle her taşınmaz parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir. Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece "en verimli ve en iyi kullanım" kavramı temeline oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

### En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımınıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

**Değerleme konusu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Sancaktepe Uygulama İmar Planı” kapsamında TK4 alanında kalmakta olup Emsal: 1.65, TAKS:0,50, 6 Kat yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut” alanında kalmaktadır. Plan notlarına göre parselin tamamı konut olarak planlanabilmektedir.**

**Bölgede yapılan araştırmalarda rapor tarihi itibarıyla ticari potansiyelin yeterli seviyede olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle parselin tamamının konut olarak planlanmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı tespit edilmiştir.**

### 4.8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

Taşınmaza değer takdir edilirken Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz konut potansiyelin yüksek olduğu nitelikli konut sitelerinin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Aynı zamanda bu konut sitelerinin ana caddeye bakan bölümlerinde ara katlar kısmi ofis, zemin katları ise perakende satış yapan dükkanlardan müteşekkildir. Bölgede benzer konum ve imara sahip arsaların piyasa değerleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

### 4.9. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konumda ve benzer imar yapılaşma şartlarına sahip arsalar için istenen satılık değerler, yapılması muhtemel konut amaçlı kullanılacak site inşaatlarındaki benzer nitelikli konutlar için istenen değerler, ödenen veya istenen kiralık değerler toplanarak ve gerekli hesaplamalar yapılarak **Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi** ile

değerleme işlemi yapılmıştır. Arsaların imar durumları, erişilebilirlikleri, büyüklükleri ve formları, çevresindeki yapılaşmalar ve ekonomik konjunktür göz önünde bulundurularak değer belirlenmiştir.

**Karşılaştırmalı Satış Analizi Yaklaşımı :** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilen bir mülk, serbest/açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- Karşılaştırmalı Satış Analizi Yönteminde emsaller toplam inşaat alanları, imara haiz oldukları inşaat vasıfları, konumları ve alanları üzerinden incelenmiştir. Emsal arsalar içerisinde Emsal 2: 2.346,90 TL/m<sup>2</sup> Emsal 3: 2.178,89 TL/m<sup>2</sup> Emsal 4: 2.449,99 TL/m<sup>2</sup> Emsal 5: 2.021,39 TL/m<sup>2</sup> Emsal 6: 2.241,40 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Emsallerin ortalaması 2.247,71 m<sup>2</sup> dir. +%20 ve - %20 sınır kontrolü yapıldığında +% 20 sınır kontrolü: 2.254,40 m<sup>2</sup> x 1.20 = 2.697,25 TL/m<sup>2</sup> -% 20 sınır kontrolü: 2.254,40 m<sup>2</sup> x 0.80 = 1.798,17 TL/m<sup>2</sup> dir. Sınır kontrolü sonrası arsa nitelikli gayrimenkullerin tamamı sınır içerisinde. Toplam inşaat alanı üzerinden bulunan ortalama emsal değeri alındığında;

**6770 ada 2 nolu parselin** değeri 2.247,71 TL/m<sup>2</sup> X 17.518,17 x E:1.65 = ~ 65.000.000 TL olmaktadır.

**Maliyet Yaklaşımı :** Mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

- Rapor konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır. Ancak Gelir Yöntemi Yaklaşımında kullanılan yöntemle mevcut emsal ve imar şartlarına göre kurgulanan Bknz. Tablo.1 de detayları gösterilmiştir.

**Gelir Yöntemi Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilen mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler

- Parselin imar özellikleri göz önünde bulundurularak proje geliştirilmiş ve projenin maliyet ve toplam geliri hesaplanarak net geliri bulunmuştur. (Net gelir projenin 3 yılda maksimum doluluğa ulaşacağı öngörülerek 3 yıl sonraki net gelir olarak hesaplanmıştır.) Net gelir riskler dikkate alınarak bugüne indirgenmiştir. Hesap detayı aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo.1**

6770 ADA 2 PARSEL	Alan	İnşaat Emsali	Emsal İnşaat Alanı	Ortak Alan (*)	Toplam İnşaat Alanı
		17518,17	1,65	28904,98	28904,98
	<b>TOPLAM MALİYET</b>				
	TOPLAM İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET	TOPLAM		
	57809,96	1100	63.590.957 ₺		
	<b>TOPLAM GELİR</b>				
	SATILABİLİR ALAN	M2 BİRİM FİYATI	TOPLAM	TOPLAM NET GELİR (**)	92.495.938 ₺
	28904,98	5400,00	156.086.895 ₺		
	* YAPILAN ARAŞTIRMALARDA BÖLGEDEKİ NİTELİKLİ PROJELER İÇİNDE YAKLAŞIK EMSAL ALANI KADAR ORTAK ALAN (OTOPARK SOSYAL TESİS) YAPILDIĞI ÖĞRENİLMİŞTİR. PROJENİN TAMAMLANIP TAMAMININ 3 YIL İÇERİSİNDE SATILABİLECEĞİ ÖNGÖRÜLMEKTEDİR. TOPLAM NET GELİR 3 YIL SONRAKİ DEĞERDİR. TOPLAM NET GELİR KUR RİSKİ, ENFLASYON RİSKİ, ÜLKE RİSKİ DİKKATE ALINARAK BUGÜNE İNDİRGENDİĞİNDE ARSA DEĞERİ ~ 64.000.000 TL OLMAKTADIR				

#### 4.10. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER :

##### 4.10.1. Olumlu Etkenler :

Nitelikli sitelerin yer aldığı bölgede yer alması. Ulaşımın kolay olması. Gelişim bölgesinde bulunması. TEM Otopanına olan yakınlığı

##### 4.10.2. Olumsuz Etkenler :

Tapu takyidatında kira sözleşmesi beyanı bulunması

Çevresinde görülmüş olan çarpık kentleşme

##### 4.10.3. Olağan Dışı Özellikler :

Olağan dışı bir özellik yoktur.

##### 4.10.4. Dikkate Alınmayan Özellikler :

Dikkate alınmayan bir özellik mevcut değildir.

##### 4.10.5. Yasal Yükümlülükler Ait Görüşler :

Rapor konusu taşınmazın takyidatı üzerinde finansal kira sözleşmesi beyanı mevcut olup konunun uzmanlarınca değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz.

##### 4.10.6. Rapor Amacı Dışında Değere İlişkin Diğer Referanslar :

Konu taşınmaz için rapor amacı dışında değere ilişkin özel bir durum gözlenmemiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Mir: Şehit Ersan Cad. Çoban Yolu Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
 Tel: 0312 467 00 61 (Fax) Fax: 0312 467 00 34  
 MİR Vergi Dairesi: 631 004 9389 www.netgd.com.tr  
 Ticaret Sicil No: 258990 / Sermaye: 800.000.00 TL



## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### **5.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır. Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri 65.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Raporda asgari tüm bilgilere yer verilmiştir. Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır. İmar durumu belgesi sadece mal sahibi veya vekiline verildiğinden Değerleme Uzmanı tarafından Belediyesi nezdinde resmi imar durumu belgesi temin edilememiştir. Sancaktepe Belediyesinden şifahi öğrenilmiştir. Ayrıca, bilgi amaçlı olmak koşuluyla taşınmaz malikinden eski tarihli belediyeden alınan imar durum belgesi de rapor eklerine konulmuştur.

Avan Proje onayı ve ruhsat aşamasında Askeri Kuvvet Komutanlığından Hava mania hattı ve maksimum kat yüksekliği konusunda görüş/olur alınması gereklidir.

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

Yapı Kredi Finansal A.O ile finansal kiralama sözleşmesine taraf olan özel/tüzel kişinin aralarında anlaşarak Taşınmaz üzerindeki beyanın kaldırılması sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasının doğru olacağı düşünülmektedir.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mik. Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
MKE Vergi Dairesi: 631 054 889 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 258898 Şirket Sermayesi: 800.000.00 TL

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

Rapor konusu 6770 ada 2 nolu parselin imar durumu, konumu ve mevcut alanı incelenmiş olup, ayrıca ulaşım imkanları, altyapı hizmetleri vb. değerine etki eden tüm faktörler incelenmiştir. .

#### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yerinde yapılan inceleme neticesinde, çevre koşulları, genel ekonomik koşullar, taşınmazların konum ve şerefliyerleri ile satılabilirlik kabiliyeti dikkate alınarak işbu Değerleme Raporuna konu taşınmazlara aşağıda iki ayrı yöntem ile değer takdir edilmiştir.

\*\*\*Taşınmazın Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi ile Toplam Değeri: KDV Hariç 65.000.000 TL (AltmışbeşmilyonTürklirası) dir.

\*\*\*Taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile Toplam Değeri: KDV Hariç 64.000.000 TL (AltmışdörtmilyonTürklirası) dır.

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır. Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri KDV Hariç 65.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

- Değerleme tarihi itibarıyla 1 USD = 3.4483 TL' dir. (T.C. Merkez Bankası Efektif Satış Kuru)
- Tapu sicilinde yer alan takyidatlar dikkate alınmamıştır. Bu takdir, gayrimenkul ile ilgili hukuki sorun bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

### 6.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkulün daha önce şirket tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

#### NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

##### DEĞERLEME UZMANI

MUSTAFA ADİL KÜÇÜKAĞA  
SPK LİSANS TARİH/NO:  
03.03.2015 / 403887

##### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ERDENİZ BALIKÇIOĞLU  
SPK LİSANS TARİH/NO :  
04.08.2010 / 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mik: Şişli Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34  
Mük Vergi Dairesi: 631 054 9119 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256696 Sermaye: 600.000,00 TL

##### RAPOR EKLERİ

Fotoğraf, grafik, tapu örneği, imar durum belgesi, çap, yapı ruhsatı ve benzeri bilgi ve belgeler, Değerleme uzmanlarının değerlendirme lisanslarının örnekleri.

Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

**RAPOR EKLERİ**

**TAŞINMAZIN VE ÇEVRESİNİN FOTOĞRAFLARI**



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mik: Şehit Ersan Cad. Çoban Yılmaz Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) / Fax: 0312 467 00 34  
MİR Vergi Dairesi: 631 05 9369 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 258696 / Sermaye: 600.000,00 TL



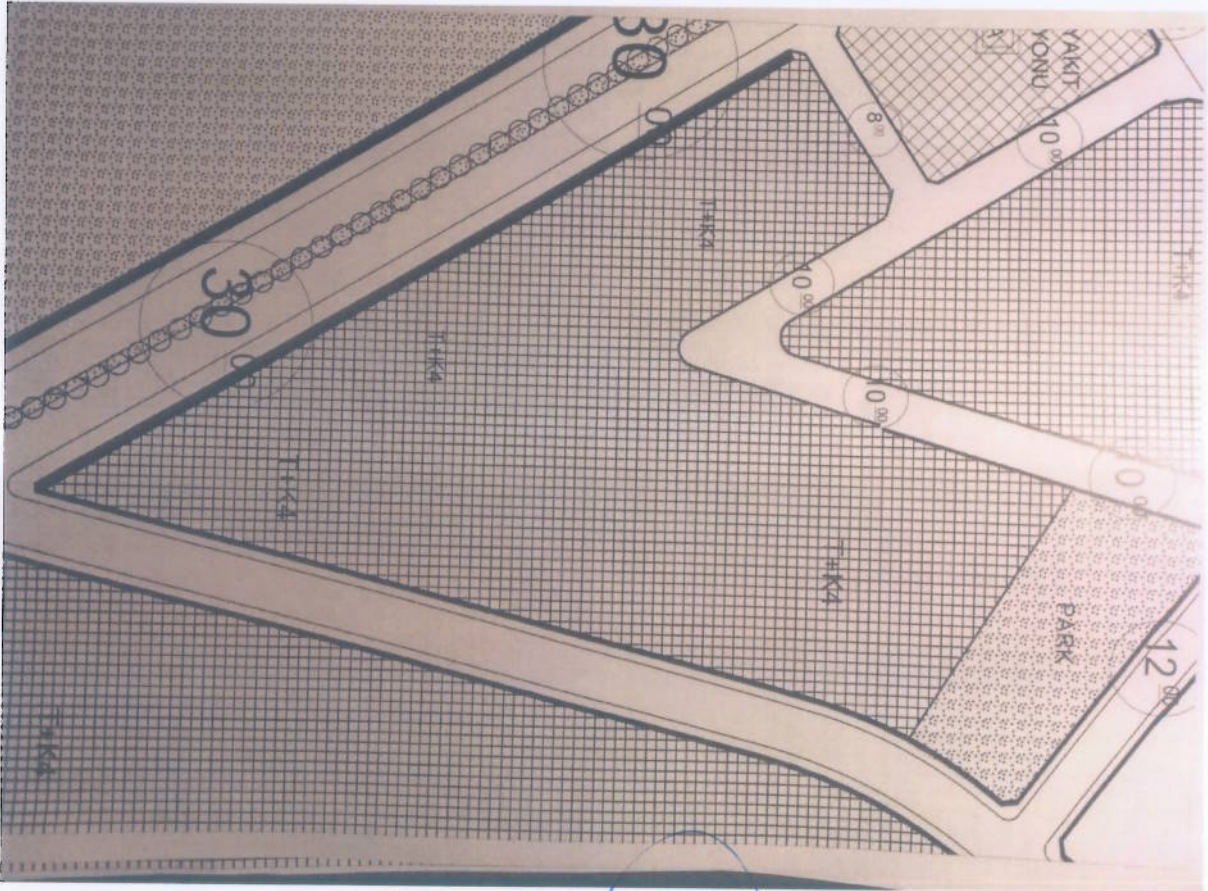
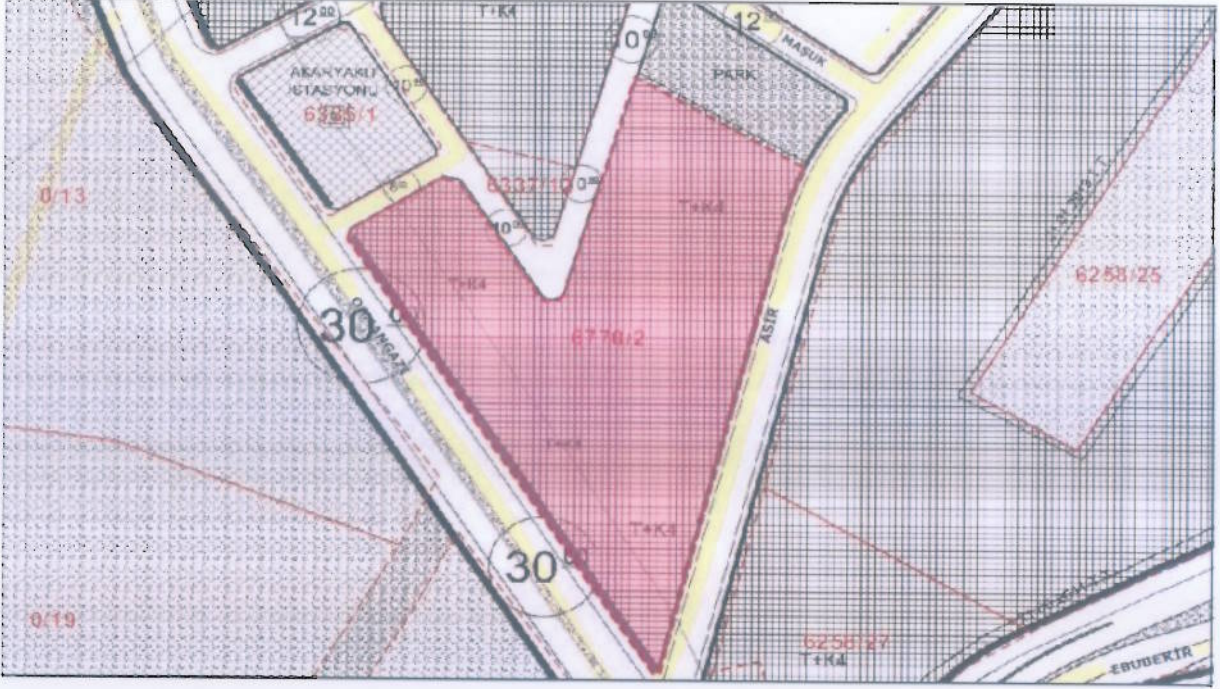
**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Miri: Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
MİRAT Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256698 Sermaye: 600.000,00 TL



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mik: Şişli Ersan Cad. Çoban Yalıtı Sı. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) / Fax: 0312 467 00 34  
MİR Vergi Dairesi: 631 05 1389 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 250000 Şirkete: 800.000.00 TL

## İMAR DURUMU



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mik: Şişli Ersan Cad. Çoban Y. Yolu Sk. No:17/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (box) Fax: 0312 467 00 34  
Mikl Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 256690 Sermaye: 600.000.00 TL

## CBS GÖRÜNTÜSÜ

Istanbul ▼  
Sancaktepe ▼  
Samandıra ▼  
6770  
2  
**Sorgula**



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mik: Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya / ANKARA  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
MKEK Vergi Dairesi: 631 054 889 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 260690 Şirket Sermayesi: 600.000,00 TL



**TAKBİS KAYDI**

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.11.2016 18:34:36	2016-41025	20161103-2589-F00497	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	42629074	Cilt / Sayfa No	243 / 24327	
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	6770 / 2	
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	17518,17000	
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754		17.02.1987 - 754	
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR. 17/02/1987 Y:754		17.02.1987 - 754	
Beyan	SAMANDIRA ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDİR. 17/02/1987 Y:754		17.02.1987 - 754	

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI	1000 / 1000	Satış - 4.2.2013 - 1736	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi : BEYOĞLU 24.NOTERLİĞİ nin 31/01/2013 tarih 4782 sayılı Noter Sözleşmesi		04.02.2013 - 1753

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Mik. Şehit Ersan Cad. Nispetiye Yıldız Sk. No:111/1, Çankaya / ANKARA  
 Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
 MİM Vergi Dairesi 631 054 9389 www.netd.com.tr  
 Ticaret Sicil No: 262020 Şirket Sermayesi: 800.000.000 TL

T.C. SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		Ad - Soyad YAPI KREDİ FİNANSAL KİR A. O. V. SABRİ AÇIKGÖZ YAPI KREDİ FİNANSAL KİR A. O.		SDP - 310.05				
Sayı --- Tarih 07.10.2015 Konu İmar Durumu	1108012 - 12458 07.10.2015	Adres KISIKLI CD. NO 2 USKUDAR/İSTANBUL	İlgi 16/09/2015 Tarih ve 1100534 sayılı Dilekçe Karşılıktır.					
İmar Durumu ve inşaat şartları İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnızca proje tanzım ettirilebilir. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.								
Peçce ile müracaat esnasında İ.S.K.I'den onaylı proje, statik, mimari, elektrik, ısı yalıtım projeleri, röperli kroki, kot-kesit kroki, inşaat-istikamet rölevesi ve trafo belgesi eklenmelidir.								
Zemin Etüd Raporlarında büyüklüğü 750 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan parsellerde tek blok yapılması halinde 2 sondaj ve jeofizik çalışma, büyüklüğü 750 m <sup>2</sup> 'den fazla olan veya 1'den fazla blok yapılması durumunda yapılacak zemin etüd çalışmalarını müdürlüğümüzün görüşü doğrultusunda belirlenecektir. Parselle ait Zemin Etüd arazi çalışmalarının video kayıtları rapora eklenmelidir. (Bu İmar Durumu 1 (bir) yıl geçerlidir.)								
* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dizi Tesis, Reklam Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulanmaz. (Madde 2)								
* Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümler ile prizelli pisuvarlar yapılabilir. Bu pisuvar çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile alt oduşlu bağımsız bölümlerin son kattaki arazilerinin kapladığı alanı geçmemek suretiyle 10 m <sup>2</sup> altından az olmamak ve saçak ucuna 3.00 m'az yaklaşılmamak şartı ile yapılabilir. (Madde 14)								
* Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespit göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. (Madde 15)								
* Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen sun tinalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir. (Madde 44)								
* Plan kapsamında "Marina Planı Kriterlerine" uyulacaktır. Marina planı kapsamında kalan yapılaşmalara ilgili olarak 15. Kolorodu Komutanlığı 4. Kere Havacılık Alay Komutanlığı ve Muharebe Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Koçelültem) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. (Madde 25)								
* Parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup> 'den büyük Konut, Ticaret+Konut alanlarında EMSAL değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, marina kriterlerini aşmamak şartı ile Avian projeye göre uygulama yapılacaktır.								
PLANI EKTEDİR.								
A-4B-ÖNLEMLİ ALAN - (B) A-5B-ÖNLEMLİ ALAN - (B) A-UYGUN ALAN								
22.05.2014 tarih 29007 sayılı planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına Dair Yönetmeliğin peçce maddesi hükümlerini uygular.								
14.03.2011 tarihli uygulama krokisine istinaden								
Tarih		Uygulama İmar Planı Adı			YAPILAŞMA ŞARTLARI			
					Bina Yüksekliği	AVAN PROJE	İnşaat Nizamı	AVAN PROJE
					Bina Derinliği	PLAN NOTU	T.A.K.S.	AVAN PROJE
16/09/2015		1/1000 ÖLÇEKLİ SANCaktepe UYGULAMA İMAR PLANI			Ön Bahçe	AVAN PROJE	K.A.K.S.	1.65
					Yan Bahçe	AVAN PROJE	İfraz Şartı	---
					Arka Bahçe	AVAN PROJE		Cephe
		SANCaktepe			Kot Alın. Nokta		Derinlik	---
							Alan	---
Adı		SAMANDIRA			İmar Planında Tahsis Edildiği Alan			
Mahalle		ABDURRAHMANGAZI			- TİCARET + KONUT ALANI (TK4)			
Sokak		HAZİRAN SOKAK						
Pafta No		G22A05A2C G22A05B1D			İmar Kanunu 23. Maddesi Geçerlidir.			
Pafta No 243EE4D		Harita Çapına Uygundur			İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur			
6770		Düzenleyen Raporör			Tasdik Okunur			
2		Cinsi ARSA			Onaylayan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			
17518,17 m <sup>2</sup>		Hikmet ARSLAN			Ömer YAZICI			
Mah. Adı - K.B.S. No		İmza			İmza			
SANDIRA-35803		İmza			İmza			

\*Malik tarafından Sancaktepe Belediyesi'nden alınan eski tarihli İmar Durum Belgesi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Tel: 0312 467 00 61 / Faks: 0312 467 00 34  
MİR Vergi Dairesi: 631 001 9389 www.netgd.com.tr  
Ticaret Sicil No: 258896 / Şirket Sermayesi: 600.000,00 TL

004782

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

004782

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

07 Mar 2013

**APS**

#16250

**SÖZLEŞME KİRALACI ÖZENE PLANI RAPORU**

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

#16250

**AK İNŞAAT MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

**KUTYÜN MERMERÇİLİK VE GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**  
 Akınlar Mahallesi, Çarşıbaşı Sokakı, No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

\*Malik tarafından iletilen 4 sayfa halindeki Finansal Kiralama Sözleşmesi

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Mrk: Şişli Ersan Cad. Çoban Yaka Sk. No:110 Çankaya / ANKARA  
 Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34  
 MİR Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
 Ticaret Sicil No: 256896 Sermaye: 600.000,00 TL

## RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLARA İLİŞKİN LİSANS BELGELERİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

No : 403887

Tarih : 03.03.2015

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Kuruluşları Birliği

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Mustafa Adil KÜÇÜKAĞA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Serkan Karabacak*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

*Levent Hakkıoğlu*  
Levent HAKKIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mik. Serm. Piy. Kur. Sicil No: 250090, No: 3719 Çarşıya, Ankara  
Tic. Sicil No: 250090, Serm. Piy. Sicil No: 250090  
MVA Vergi Dairesi: 651 901 9389 www.netgd.com.tr  
Ticari Sicil No: 250090 Sermaye: 600.000,00 TL