



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL SANCAKTEPE
SAMANDIRA MAHALLESİ
BİZİMTEPE AYDOS PROJESİNDE
YER ALAN 529 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



18.10-01-319-R
ARALIK, 2018


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 529 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ve kira değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.10-01-319-R
RAPOR TARİHİ	28.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
		8085/36	95.221,84	270/26953
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde 20 Bloktan oluşan konut ve ticari kullanımların bulunduğu Bizimtepe Aydos Projesi yer almaktadır.			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	8085	36	Konut Alanı	KAKS: 1,00, TAKS: 0,40 4 kat
REVİZE AÇIKLAMA	Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 28.05.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.7695 sayılı yazısı gereğince "Değerlemeye konu gayrimenkullerin ne şekilde (arsa/proje/bina vb.) gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceğine, ilişkin" düzeltme yapılarak rapor revizesi yapılmıştır.			

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)

529 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	285.157.000,00 ₺
529 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri	974.580,00 ₺
Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyeti Ait Gayrimenkullerin Toplam Değeri	142.578.500,00 ₺
Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyeti Ait Gayrimenkullerin Toplam Kira Değeri	487.290,00 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	27
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	28
5.5 İmar Durum Bilgileri	29
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	30
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	31
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	31
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	40
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	40
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	41
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	41
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	41
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	41
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	42

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	42
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	42
6.3 Emsal Araştırması	42
6.3.1 Çevrede Proje Emsal Araştırması	42
6.3.4 Dükkan Emsal Araştırması	54
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	56
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	59
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	59
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri	59
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	59
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	59
8. SONUÇ	60
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	60
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	60
RAPOR EKLERİ:	61

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-319-R

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 529 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ve kira değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

26.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Gözde GEYİK ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanındır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 25.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/202 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 529 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Müşteri talebi doğrultusunda T Bloкта yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 bağımsız bölüm numaralı dükkanların birleştirilerek market kullanımı doğrultusunda güncel satış ve kira değerinin yapılması istenmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu

fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip

olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

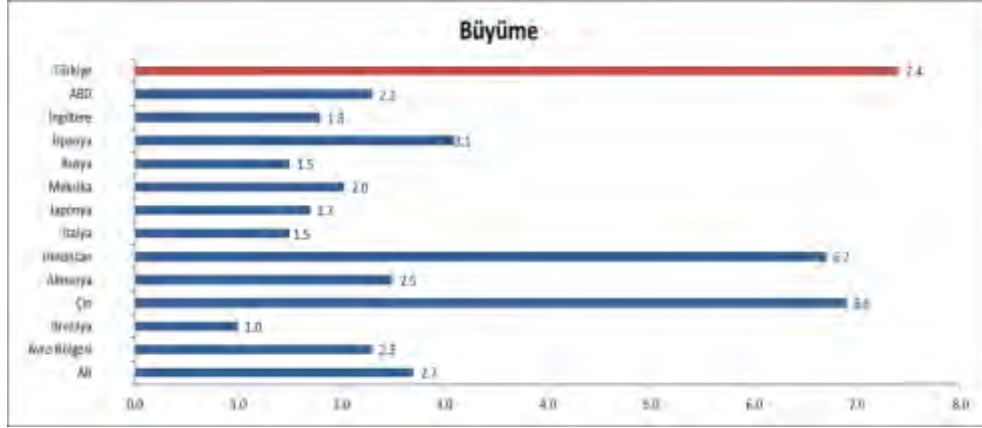
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

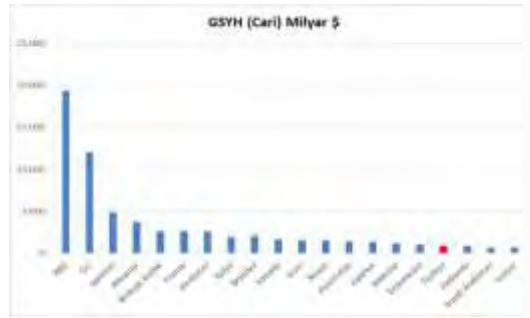
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsıtım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Sancaktepe: Sancaktepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesidir. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km² alana ve 402.391 nüfusa sahiptir. Bunlar; Abdurrahmangazi Mahallesi, Akpınar Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Emek Mahallesi, Eyüp Sultan Mahallesi, Fatih Mahallesi, Hilal Mahallesi, İnönü Mahallesi, Kemal Türkler Mahallesi, Meclis Mahallesi, Merve Mahallesi, Mevlana Mahallesi, Osmangazi Mahallesi, Paşaköy Mahallesi, Safa Mahallesi, Sarıgazi Mahallesi, Veysel Karani Mahallesi, Yenidoğan Mahallesi, Yunus Emre Mahalleleridir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 8085 ada 36 parsel numarası ile kayıtlı, "Arsa" vasıflı 95.221,84 m² yüzölçümlü parsel üzerinde bulunan Bizimtepe Aydos Projesi bünyesindeki 482 adet konut, 44 adet dükkan ve 3 adet kreş nitelikli taşınmazdır.

Bizimtepe Aydos Projesinin yakın çevresinde çok sayıda benzer nitelikte bitmiş ve yapımı devam eden karma projeler, Rings Avm, Samandıra Veysel Karani İlkokulu, Sancaktepe Anadolu Lisesi, Samandıra Selimiye Cami yer almaktadır.



Rapora konu alana ulaşım için Anadolu Otoyolu üzerinden Sultanbeyli istikametinde ilerlerken sağa, Fatih Bulvarı güzergahına geçilir. Bulvar üzerinden sola, Aslı Türk Caddesi'ne sapılarak Ulugazi Caddesi yönünde devam edilir. Bu caddeden sağa, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi üzerine dönülerek tekrar sağa, Kanuni Caddesi üzerine sapıldığında sağ tarafta konumlu Bizimtepe Aydos Projesine ulaşılır.

Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Anadolu Otoyoluna 4 km, D-100 Karayoluna 9,5 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 18 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 26 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 27 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 40 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 14.12.2018 tarihi itibariyle Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

Gayrimenkule ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

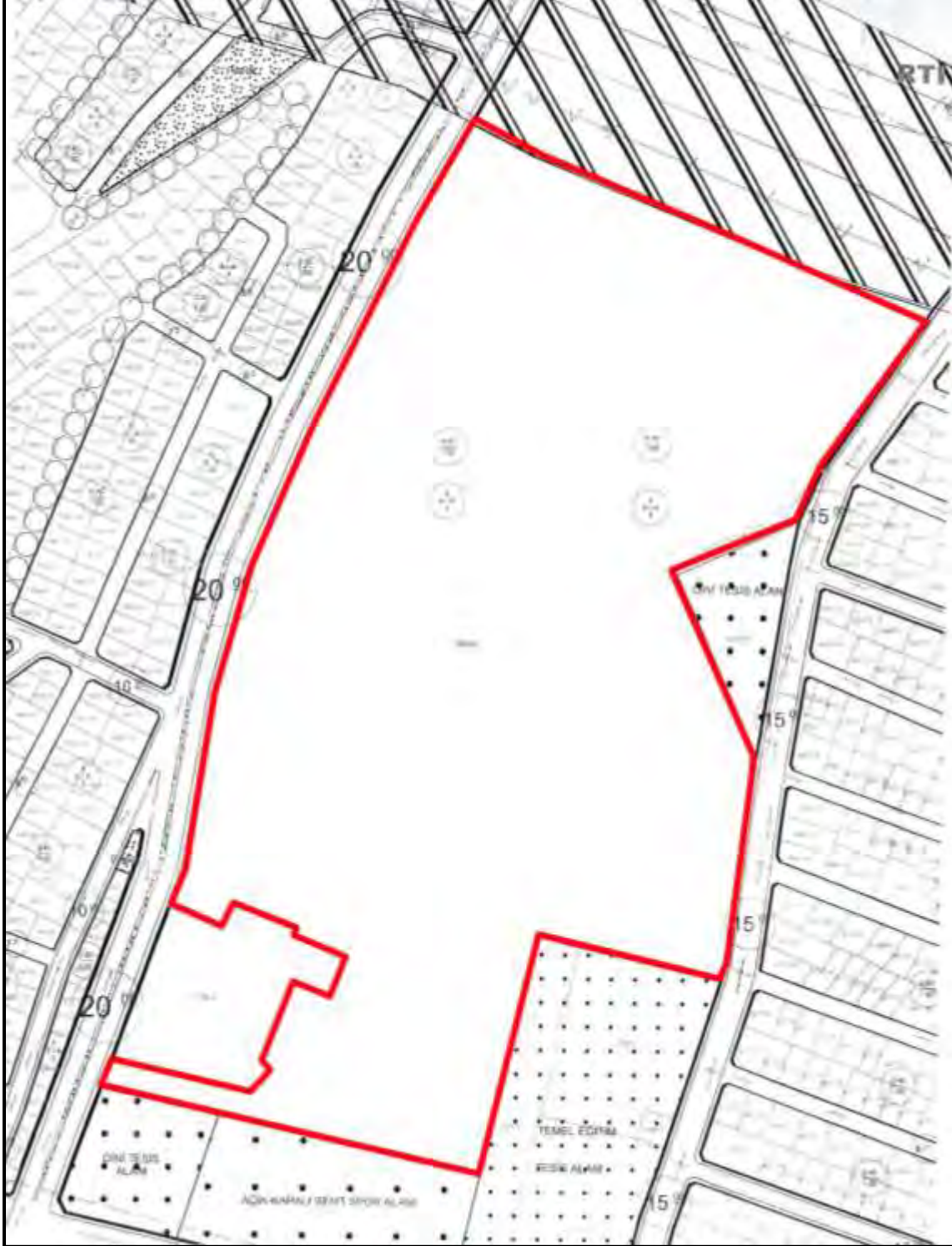
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu parsel, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel numarası ile kayıtlıdır. "Arsa" vasıflı olan 8085 ada 36 parsel 95.221,84 m² yüzölçüme sahiptir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, değerlemeye konu gayrimenkuller, 15.02.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup 8085 ada 36 numaralı parsel KAKS: 1,00, TAKS: 0,40, 4 kat yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**”, olarak planlanmıştır.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu Bizimtepe Aydos Projesinin 8085 ada 36 numaralı parsel üzerinde bulunan tüm bloklarının yapı ruhsat bilgileri ve onaylı mimari proje bilgileri Sancaktepe Belediyesi'nden temin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Tüm belgeler rapor eklerinde sunulmuştur. Taşınmazların satışa esas brüt m² alanları müşteriden temin edilmiştir.

➤ Ruhsat Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
A	04.11.2015	1120598-13605	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
A	29.12.2016	1336699-14570	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
B	04.11.2015	1120606-13606	Yeni Yapı	Mesken	61	13.597,25	IVA
B	29.12.2016	1336704-14572	Tadilat	Mesken	61	13.597,25	IVA
C	04.11.2015	1120612-13607	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
C	29.12.2016	1336705-14573	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
D	04.11.2015	1120616-13608	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
D	29.12.2016	1336708-14574	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
E	04.11.2015	1120620-13609	Yeni Yapı	Mesken	61	13.216,72	IVA
E	29.12.2016	1336709-14575	Tadilat	Mesken	61	13.216,72	IVA
F	04.11.2015	1120621-13610	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
F	29.12.2016	1336711-14576	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
G	04.11.2015	1120623-13611	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
G	29.12.2016	1336714-14577	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
H	04.11.2015	1120625-13612	Yeni Yapı	Mesken	61	13.655,60	IVA
H	29.12.2016	1336715-14578	Tadilat	Mesken	61	13.655,60	IVA
I	06.11.2015	1121752-13716	Yeni Yapı	Mesken	61	13.597,25	IVA
I	29.12.2016	1336717-14579	Tadilat	Mesken	61	13.597,25	IVA
J	04.11.2015	1120626-13613	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
J	29.12.2016	1336720-14580	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
K	04.11.2015	1120629-13614	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
K	29.12.2016	1336721-14581	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
L	04.11.2015	1120631-13615	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
L	29.12.2016	1336722-14582	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
M	06.11.2015	1121771-13719	Yeni Yapı	Mesken	39	10.339,47	IVA
M	29.12.2016	1336727-14584	Kat İlavesi	Mesken	61	13.216,72	IVA
N	04.11.2015	1120632-13616	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
N	29.12.2016	1336729-14585	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
O	04.11.2015	1120633-13617	Yeni Yapı	Mesken	61	12.656,82	IVA
O	29.12.2016	1336732-14586	Tadilat	Mesken	61	12.656,82	IVA
P	06.11.2015	1121717-13707	Yeni Yapı	Spor	1	3.287,24	IVA
P	29.12.2016	1336737-14588	Tadilat	Spor	1	3.287,24	IVA
R	04.11.2015	1120636-13618	Yeni Yapı	Mesken	61	13.597,25	IVA
R	29.12.2016	1336740-14589	Tadilat	Mesken	61	13.597,25	IVA
S	06.11.2015	1121733-13713	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
S	29.12.2016	1336745-14590	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
T	06.11.2015	1121740-13714	Yeni Yapı	Okul, Üniversite, Araştırma	1	484,72	IVA
T	29.12.2016	1336750-14593	Kat İlavesi	Okul, Üniversite, Araştırma	3	981,34	IVA
U	06.11.2015	1121765-13718	Yeni Yapı	Kapıcı Dairesi	5	199,52	IIIA
U	29.12.2016	1336747-14591	Tadilat	Kapıcı Dairesi	5	199,52	IIIA
V	06.11.2015	1121748-13715	Yeni Yapı	Kapıcı Dairesi	4	185,60	IIIA
V	29.12.2016	1336748-14592	Tadilat	Kapıcı Dairesi	4	185,60	IIIA
TİCARET	06.11.2015	1121726-13711	Yeni Yapı	İşyeri	26	3.764,59	IVB
TİCARET	29.12.2016	1336702-14571	Kat İlavesi	İşyeri	44	5.222,99	IVB

➤ Mimari Proje Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin 15.09.2015 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Proje detayları rapor ekinde sunulmuştur.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimleri Şerifali Mahallesi Hendem Cad. No: 31 İç Kapı No: 13 Ümraniye/İstanbul adresinde konumlu İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje 8085 ada 36 parsel üzerinde toplamda 20 adet bloktan oluşmakta olup A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R ve S blokların her birinde 61 adet konut, ticaret bloğunda 44 adet dükkan, T blokta 3 adet Kreş, U blokta kapıcı daireleri bulunmaktadır. Proje dahilinde toplam 1037 adet mesken olmak üzere toplam 1084 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu proje kapsamında tüm konut blokları 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Konut bloklarının tamamının 2. ve 1. bodrum katlarında kapalı otopark ve ortak kullanım alanları, zemin katlarında blok girişleri, diğer katlarında daireler konumludur.

Ticaret bloğu, bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında bağımsız bölümlere ait depo alanları ve ortak alanlar, zemin ve 1. normal katında dükkan ve teras hacimleri yer almaktadır.

T blok zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konu gayrimenkullere ilişkin bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
1	A	2	Konut	Z	3+1 E	K-D	2			139,85		177,05
2	A	3	Konut	Z	3+1 E	G-D	2			139,85		177,05
3	A	6	Konut	1	3+1	K-D	2			120,75		144,66
4	A	7	Konut	1	3+1	G-D	2			120,75		144,66
5	A	8	Konut	1	2+1 A	G-B	2			105,73		124,25
6	A	10	Konut	2	3+1 A	K-D	2			130,25		155,71
7	A	11	Konut	2	3+1 A	G-D	2			130,25		155,49
8	A	13	Konut	2,3	2+1 D	B	1			79,34		87,84
9	A	29	Konut	6	3+1 A	G-D	2			130,25		155,10
10	A	32	Konut	7	2+1 B	K-B	2			107,75		127,35
11	A	37	Konut	8	3+1	K-D	2			120,75		144,44
12	A	39	Konut	8	2+1 G	G-B	2			105,00		124,25
13	A	40	Konut	8,9	2+1 D	B	1			79,34		87,84
14	A	41	Konut	9	2+1 G	K-B	2			105,00		124,25
15	A	43	Konut	9	3+1	G-D	2			120,75		144,41
16	A	46	Konut	10	3+1 C	K-D	2			137,15		164,71
17	A	47	Konut	10	3+1 C	G-D	2			137,15		164,71
18	A	49	Konut	10,11	2+1 D	B	1			79,34		87,84
19	A	54	Konut	12	2+1 E	K-B	2			115,41		136,28
20	A	55	Konut	12	4+1	K-D	2			159,37		191,36
21	A	57	Konut	12	2+1 E	G-B	2			115,41		135,42
22	A	60	Konut	13	3+1 D	G-D	2			142,31		170,38
23	B	3	Konut	Z	3+1 E	G-B	2			139,85		177,05
24	B	6	Konut	1	3+1	G-D	2			120,75		144,66
25	B	7	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
26	B	11	Konut	2	3+1 A	G-B	2			130,25		155,49
27	B	12	Konut	2	2+1 C	K-B	2			107,75		127,21
28	B	15	Konut	3	3+1 B	G-D	2			130,25		155,83
29	B	16	Konut	3	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
30	B	19	Konut	4	3+1	G-D	2			120,75		144,41
31	B	20	Konut	4	3+1	G-B	2			120,75		144,41
32	B	22	Konut	4,5	2+1 D	K	1			79,34		87,84
33	B	25	Konut	5	3+1	G-B	2			120,75		144,44
34	B	29	Konut	6	3+1 A	G-B	2			130,25		155,10
35	B	32	Konut	7	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
36	B	33	Konut	7	3+1 B	G-D	2			130,25		155,83
37	B	34	Konut	7	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
38	B	37	Konut	8	3+1	G-D	2			120,75		144,44
39	B	38	Konut	8	3+1	G-B	2			120,75		144,44
40	B	40	Konut	8,9	2+1 D	K	1			79,34		87,84
41	B	42	Konut	9	3+1	G-D	2			120,75		144,41
42	B	43	Konut	9	3+1	G-B	2			120,75		144,41
43	B	45	Konut	10	2+1 C	K-D	2			107,75		126,76
44	B	47	Konut	10	3+1 C	G-B	2			137,15		164,71
45	B	49	Konut	10,11	2+1 D	K	1			79,34		87,84
46	B	51	Konut	11	3+1 C	G-D	2			137,15		164,71
47	B	52	Konut	11	3+1 C	G-B	2			137,15		164,22
48	B	53	Konut	11	2+1 C	K-B	2			107,75		127,21

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
49	B	54	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		136,28
50	B	55	Konut	12	4+1	G-D	2			159,37		191,36
51	B	59	Konut	13	3+1 D	G-D	2			142,31		170,38
52	B	60	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
53	B	61	Konut	13	2+1 F	K-B	2			113,62		132,81
54	C	5	Konut	1	2+1 A	K-D	2			105,73		124,25
55	C	7	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
56	C	9	Konut	2	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
57	C	11	Konut	2	3+1 A	G-B	2			130,25		155,49
58	C	17	Konut	3	2+1 B	K-B	2			107,75		127,35
59	C	18	Konut	4	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
60	C	23	Konut	5	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
61	C	27	Konut	6	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
62	C	28	Konut	6	3+1 A	G-D	2			130,25		155,49
63	C	30	Konut	6	2+1 C	K-B	2			107,75		127,21
64	C	32	Konut	7	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
65	C	33	Konut	7	3+1 B	G-D	2			130,25		155,83
66	C	35	Konut	7	2+1 B	K-B	2			107,75		127,35
67	C	38	Konut	8	3+1	G-B	2			120,75		144,44
68	C	42	Konut	9	3+1	G-D	2			120,75		144,41
69	C	44	Konut	9	2+1 G	K-B	2			105,00		124,25
70	C	48	Konut	10	2+1 C	K-B	2			107,75		126,76
71	C	53	Konut	11	2+1 C	K-B	2			107,75		127,21
72	C	54	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		136,28
73	C	55	Konut	12	4+1	G-D	2			159,37		191,36
74	C	57	Konut	12	2+1 E	K-B	2			115,41		135,42
75	C	58	Konut	13	2+1 F	K-D	2			113,62		132,81
76	C	61	Konut	13	2+1 F	K-B	2			113,62		132,81
77	D	2	Konut	Z	3+1 E	G-B	2			139,85		177,05
78	D	3	Konut	Z	3+1 E	K-B	2			139,85		177,05
79	D	6	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
80	D	7	Konut	1	3+1	K-B	2			120,75		144,66
81	D	8	Konut	1	2+1 A	K-D	2			105,73		124,25
82	D	12	Konut	2	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
83	D	13	Konut	2,3	2+1 D	D	1			79,34		87,84
84	D	14	Konut	3	2+1 B	G-D	2			107,75		127,35
85	D	16	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
86	D	17	Konut	3	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
87	D	18	Konut	4	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
88	D	20	Konut	4	3+1	K-B	2			120,75		144,41
89	D	22	Konut	4,5	2+1 D	D	1			79,34		87,84
90	D	24	Konut	5	3+1	G-B	2			120,75		144,66
91	D	25	Konut	5	3+1	K-B	2			120,75		144,44
92	D	27	Konut	6	2+1 C	G-D	2			107,75		127,21
93	D	29	Konut	6	3+1 A	K-B	2			130,25		155,10
94	D	32	Konut	7	2+1 B	G-D	2			107,75		127,35
95	D	34	Konut	7	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
96	D	35	Konut	7	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
97	D	36	Konut	8	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
98	D	39	Konut	8	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
99	D	40	Konut	8,9	2+1 D	D	1			79,34		87,84
100	D	41	Konut	9	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
101	D	43	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
102	D	44	Konut	9	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
103	D	47	Konut	10	3+1 C	K-B	2			137,15		164,71
104	D	48	Konut	10	2+1 C	K-D	2			107,75		126,76
105	D	50	Konut	11	2+1 C	G-D	2			107,75		126,76
106	D	52	Konut	11	3+1 C	K-B	2			137,15		164,22
107	D	53	Konut	11	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
108	D	54	Konut	12	2+1 E	G-D	2			115,41		136,28
109	D	55	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
110	D	56	Konut	12	4+1	K-B	2			159,37		191,36
111	D	57	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		135,42
112	D	58	Konut	13	2+1 F	G-D	2			113,62		132,81
113	D	60	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
114	D	61	Konut	13	2+1 F	K-D	2			113,62		132,81
115	E	1	Konut	Z	2+1	G-D	2			114,83		139,27

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
116	E	2	Konut	Z	3+1 E	G-B	2			139,85		177,05
117	E	4	Konut	Z	2+1	K-D	2			114,83		139,27
118	E	6	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
119	E	7	Konut	1	3+1	K-B	2			120,75		144,66
120	E	10	Konut	2	3+1 A	G-B	2			130,25		155,71
121	E	11	Konut	2	3+1 A	K-B	2			130,25		155,49
122	E	15	Konut	3	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
123	E	16	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
124	E	23	Konut	5	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
125	E	29	Konut	6	3+1 A	K-B	2			130,25		155,10
126	E	30	Konut	6	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
127	E	31	Konut	6,7	2+1 D	D	1			79,34		87,84
128	E	33	Konut	7	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
129	E	38	Konut	8	3+1	K-B	2			120,75		144,44
130	E	40	Konut	8,9	2+1 D	D	1			79,34		87,84
131	E	41	Konut	9	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
132	E	43	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
133	E	44	Konut	9	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
134	E	47	Konut	10	3+1 C	K-B	2			137,15		164,71
135	E	52	Konut	11	3+1 C	K-B	2			137,15		164,22
136	E	54	Konut	12	2+1 E	G-D	2			115,41		136,28
137	E	59	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
138	E	60	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
139	F	3	Konut	Z	3+1 E	K-B	2			139,85		177,05
140	F	5	Konut	1	2+1 A	G-D	2			105,73		124,25
141	F	16	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
142	F	20	Konut	4	3+1	K-B	2			120,75		144,41
143	F	21	Konut	4	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
144	F	23	Konut	5	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
145	F	25	Konut	5	3+1	K-B	2			120,75		144,44
146	F	29	Konut	6	3+1 A	K-B	2			130,25		155,10
147	F	33	Konut	7	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
148	F	34	Konut	7	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
149	F	38	Konut	8	3+1	K-B	2			120,75		144,44
150	F	39	Konut	8	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
151	F	42	Konut	9	3+1	G-B	2			120,75		144,41
152	F	43	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
153	F	45	Konut	10	2+1 C	G-D	2			107,75		126,76
154	F	47	Konut	10	3+1 C	K-B	2			137,15		164,71
155	F	52	Konut	11	3+1 C	K-B	2			137,15		164,22
156	F	55	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
157	F	56	Konut	12	4+1	K-B	2			159,37		191,36
158	F	59	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
159	F	60	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
160	G	1	Konut	Z	2+1	G-B	2			114,83		139,27
161	G	3	Konut	Z	3+1 E	K-D	2			139,85		177,05
162	G	4	Konut	Z	2+1	G-D	2			114,83		139,27
163	G	19	Konut	4	3+1	K-B	2			120,75		144,41
164	G	20	Konut	4	3+1	K-D	2			120,75		144,41
165	G	24	Konut	5	3+1	K-B	2			120,75		144,66
166	G	27	Konut	6	2+1 C	G-B	2			107,75		127,21
167	G	29	Konut	6	3+1 A	K-D	2			130,25		155,10
168	G	33	Konut	7	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
169	G	37	Konut	8	3+1	K-B	2			120,75		144,44
170	G	39	Konut	8	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
171	G	40	Konut	8,9	2+1 D	G	1			79,34		87,84
172	G	41	Konut	9	2+1 G	G-B	2			105,00		124,25
173	G	45	Konut	10	2+1 C	G-B	2			107,75		126,76
174	G	51	Konut	11	3+1 C	K-B	2			137,15		164,71
175	G	52	Konut	11	3+1 C	K-D	2			137,15		164,22
176	G	58	Konut	13	2+1 F	G-B	2			113,62		132,81
177	G	59	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
178	G	60	Konut	13	3+1 D	K-D	2			142,31		170,38
179	H	2	Konut	Z	3+1 E	K-D	2			139,85		177,05
180	H	3	Konut	Z	3+1 E	G-D	2			139,85		177,05
181	H	6	Konut	1	3+1	K-D	2			120,75		144,66
182	H	7	Konut	1	3+1	G-D	2			120,75		144,66

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
183	H	10	Konut	2	3+1 A	K-D	2			130,25		155,71
184	H	12	Konut	2	2+1 C	G-B	2			107,75		127,21
185	H	15	Konut	3	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
186	H	18	Konut	4	2+1 G	K-B	2			105,00		124,25
187	H	19	Konut	4	3+1	K-D	2			120,75		144,41
188	H	23	Konut	5	2+1 G	K-B	2			105,00		124,25
189	H	24	Konut	5	3+1	K-D	2			120,75		144,66
190	H	28	Konut	6	3+1 A	K-D	2			130,25		155,49
191	H	32	Konut	7	2+1 B	K-B	2			107,75		127,35
192	H	33	Konut	7	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
193	H	37	Konut	8	3+1	K-D	2			120,75		144,44
194	H	40	Konut	8,9	2+1 D	B	1			79,34		87,84
195	H	41	Konut	9	2+1 G	K-B	2			105,00		124,25
196	H	42	Konut	9	3+1	K-D	2			120,75		144,41
197	H	45	Konut	10	2+1 C	K-B	2			107,75		126,76
198	H	46	Konut	10	3+1 C	K-D	2			137,15		164,71
199	H	47	Konut	10	3+1 C	G-D	2			137,15		164,71
200	H	58	Konut	13	2+1 F	K-B	2			113,62		132,81
201	H	59	Konut	13	3+1 D	K-D	2			142,31		170,38
202	I	1	Konut	Z	2+1	K-D	2			114,83		139,27
203	I	2	Konut	Z	3+1 E	G-D	2			139,85		177,05
204	I	3	Konut	Z	3+1 E	G-B	2			139,85		177,05
205	I	4	Konut	Z	2+1	K-B	2			114,83		139,27
206	I	5	Konut	1	2+1 A	K-D	2			105,73		124,25
207	I	6	Konut	1	3+1	G-D	2			120,75		144,66
208	I	7	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
209	I	8	Konut	1	2+1 A	K-B	2			105,73		124,25
210	I	9	Konut	2	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
211	I	10	Konut	2	3+1 A	G-D	2			130,25		155,71
212	I	11	Konut	2	3+1 A	G-B	2			130,25		155,49
213	I	14	Konut	3	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
214	I	15	Konut	3	3+1 B	G-D	2			130,25		155,83
215	I	16	Konut	3	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
216	I	17	Konut	3	2+1 B	K-B	2			107,75		127,35
217	I	20	Konut	4	3+1	G-B	2			120,75		144,41
218	I	23	Konut	5	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
219	I	24	Konut	5	3+1	G-D	2			120,75		144,66
220	I	25	Konut	5	3+1	G-B	2			120,75		144,44
221	I	28	Konut	6	3+1 A	G-D	2			130,25		155,49
222	I	30	Konut	6	2+1 C	K-B	2			107,75		127,21
223	I	32	Konut	7	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
224	I	34	Konut	7	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
225	I	35	Konut	7	2+1 B	K-B	2			107,75		127,35
226	I	37	Konut	8	3+1	G-D	2			120,75		144,44
227	I	38	Konut	8	3+1	G-B	2			120,75		144,44
228	I	42	Konut	9	3+1	G-D	2			120,75		144,41
229	I	43	Konut	9	3+1	G-B	2			120,75		144,41
230	I	47	Konut	10	3+1 C	G-B	2			137,15		164,71
231	I	52	Konut	11	3+1 C	G-B	2			137,15		164,22
232	I	54	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		136,28
233	I	55	Konut	12	4+1	G-D	2			159,37		191,36
234	I	56	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
235	I	59	Konut	13	3+1 D	G-D	2			142,31		170,38
236	I	60	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
237	J	1	Konut	Z	2+1	K-D	2			114,83		139,27
238	J	2	Konut	Z	3+1 E	G-D	2			139,85		177,05
239	J	4	Konut	Z	2+1	K-B	2			114,83		139,27
240	J	5	Konut	1	2+1 A	K-D	2			105,73		124,25
241	J	6	Konut	1	3+1	G-D	2			120,75		144,66
242	J	7	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
243	J	8	Konut	1	2+1 A	K-B	2			105,73		124,25
244	J	12	Konut	2	2+1 C	K-B	2			107,75		127,21
245	J	13	Konut	2,3	2+1 D	K	1			79,34		87,84
246	J	18	Konut	4	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
247	J	23	Konut	5	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
248	J	27	Konut	6	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
249	J	31	Konut	6,7	2+1 D	K	1			79,34		87,84

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
250	J	34	Konut	7	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
251	J	38	Konut	8	3+1	G-B	2			120,75		144,44
252	J	40	Konut	8,9	2+1 D	K	1			79,34		87,84
253	J	52	Konut	11	3+1 C	G-B	2			137,15		164,22
254	J	54	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		136,28
255	J	55	Konut	12	4+1	G-D	2			159,37		191,36
256	J	56	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
257	J	57	Konut	12	2+1 E	K-B	2			115,41		135,42
258	J	58	Konut	13	2+1 F	K-D	2			113,62		132,81
259	J	61	Konut	13	2+1 F	K-B	2			113,62		132,81
260	K	1	Konut	Z	2+1	G-D	2			114,83		139,27
261	K	2	Konut	Z	3+1 E	G-B	2			139,85		177,05
262	K	4	Konut	Z	2+1	K-D	2			114,83		139,27
263	K	6	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
264	K	7	Konut	1	3+1	K-B	2			120,75		144,66
265	K	10	Konut	2	3+1 A	G-B	2			130,25		155,71
266	K	11	Konut	2	3+1 A	K-B	2			130,25		155,49
267	K	12	Konut	2	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
268	K	16	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
269	K	20	Konut	4	3+1	K-B	2			120,75		144,41
270	K	25	Konut	5	3+1	K-B	2			120,75		144,44
271	K	28	Konut	6	3+1 A	G-B	2			130,25		155,49
272	K	38	Konut	8	3+1	K-B	2			120,75		144,44
273	K	42	Konut	9	3+1	G-B	2			120,75		144,41
274	K	43	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
275	K	46	Konut	10	3+1 C	G-B	2			137,15		164,71
276	K	48	Konut	10	2+1 C	K-D	2			107,75		126,76
277	K	51	Konut	11	3+1 C	G-B	2			137,15		164,71
278	K	54	Konut	12	2+1 E	G-D	2			115,41		136,28
279	K	55	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
280	K	56	Konut	12	4+1	K-B	2			159,37		191,36
281	K	58	Konut	13	2+1 F	G-D	2			113,62		132,81
282	K	59	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
283	K	60	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
284	K	61	Konut	13	2+1 F	K-D	2			113,62		132,81
285	L	1	Konut	Z	2+1	G-D	2			114,83		139,27
286	L	2	Konut	Z	3+1 E	G-B	2			139,85		177,05
287	L	3	Konut	Z	3+1 E	K-B	2			139,85		177,05
288	L	4	Konut	Z	2+1	K-D	2			114,83		139,27
289	L	5	Konut	1	2+1 A	G-D	2			105,73		124,25
290	L	6	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
291	L	7	Konut	1	3+1	K-B	2			120,75		144,66
292	L	10	Konut	2	3+1 A	G-B	2			130,25		155,71
293	L	11	Konut	2	3+1 A	K-B	2			130,25		155,49
294	L	13	Konut	2,3	2+1 D	D	1			79,34		87,84
295	L	15	Konut	3	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
296	L	16	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
297	L	19	Konut	4	3+1	G-B	2			120,75		144,41
298	L	23	Konut	5	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
299	L	24	Konut	5	3+1	G-B	2			120,75		144,66
300	L	25	Konut	5	3+1	K-B	2			120,75		144,44
301	L	27	Konut	6	2+1 C	G-D	2			107,75		127,21
302	L	28	Konut	6	3+1 A	G-B	2			130,25		155,49
303	L	29	Konut	6	3+1 A	K-B	2			130,25		155,10
304	L	33	Konut	7	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
305	L	34	Konut	7	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
306	L	35	Konut	7	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
307	L	37	Konut	8	3+1	G-B	2			120,75		144,44
308	L	38	Konut	8	3+1	K-B	2			120,75		144,44
309	L	41	Konut	9	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
310	L	42	Konut	9	3+1	G-B	2			120,75		144,41
311	L	43	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
312	L	44	Konut	9	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
313	L	45	Konut	10	2+1 C	G-D	2			107,75		126,76
314	L	47	Konut	10	3+1 C	K-B	2			137,15		164,71
315	L	48	Konut	10	2+1 C	K-D	2			107,75		126,76
316	L	52	Konut	11	3+1 C	K-B	2			137,15		164,22

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
317	L	53	Konut	11	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
318	L	55	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
319	L	56	Konut	12	4+1	K-B	2			159,37		191,36
320	L	57	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		135,42
321	L	59	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
322	L	60	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
323	L	61	Konut	13	2+1 F	K-D	2			113,62		132,81
324	M	2	Konut	Z	3+1 E	G-B	2			139,85		177,05
325	M	3	Konut	Z	3+1 E	K-B	2			139,85		177,05
326	M	4	Konut	Z	2+1	K-D	2			114,83		139,27
327	M	5	Konut	1	2+1 A	G-D	2			105,73		124,25
328	M	6	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
329	M	8	Konut	1	2+1 A	K-D	2			105,73		124,25
330	M	10	Konut	2	3+1 A	G-B	2			130,25		155,71
331	M	11	Konut	2	3+1 A	K-B	2			130,25		155,49
332	M	12	Konut	2	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
333	M	14	Konut	3	2+1 B	G-D	2			107,75		127,35
334	M	15	Konut	3	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
335	M	16	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
336	M	17	Konut	3	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
337	M	18	Konut	4	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
338	M	19	Konut	4	3+1	G-B	2			120,75		144,41
339	M	20	Konut	4	3+1	K-B	2			120,75		144,41
340	M	21	Konut	4	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
341	M	22	Konut	4,5	2+1 D	D	1			79,34		87,84
342	M	23	Konut	5	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
343	M	24	Konut	5	3+1	G-B	2			120,75		144,66
344	M	25	Konut	5	3+1	K-B	2			120,75		144,44
345	M	26	Konut	5	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
346	M	27	Konut	6	2+1 C	G-D	2			107,75		127,21
347	M	28	Konut	6	3+1 A	G-B	2			130,25		155,49
348	M	29	Konut	6	3+1 A	K-B	2			130,25		155,10
349	M	30	Konut	6	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
350	M	32	Konut	7	2+1 B	G-D	2			107,75		127,35
351	M	33	Konut	7	3+1 B	G-B	2			130,25		155,83
352	M	34	Konut	7	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
353	M	35	Konut	7	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
354	M	37	Konut	8	3+1	G-B	2			120,75		144,44
355	M	38	Konut	8	3+1	K-B	2			120,75		144,44
356	M	39	Konut	8	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
357	M	40	Konut	8	2+1 D	D	1			79,34		87,84
358	M	41	Konut	9	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
359	M	42	Konut	9	3+1	G-B	2			120,75		144,41
360	M	43	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
361	M	44	Konut	9	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
362	M	45	Konut	10	2+1 C	G-D	2			107,75		126,76
363	M	46	Konut	10	3+1 C	G-B	2			137,15		164,71
364	M	47	Konut	10	3+1 C	K-B	2			137,15		164,71
365	M	48	Konut	10	2+1 C	K-D	2			107,75		126,76
366	M	49	Konut	10	2+1 D	D	1			79,34		87,84
367	M	50	Konut	11	2+1 C	G-D	2			107,75		126,76
368	M	51	Konut	11	3+1 C	G-B	2			137,15		164,71
369	M	52	Konut	11	3+1 C	K-B	2			137,15		164,22
370	M	53	Konut	11	2+1 C	K-D	2			107,75		127,21
371	M	55	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
372	M	56	Konut	12	4+1	K-B	2			159,37		191,36
373	M	57	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		135,42
374	M	58	Konut	13	2+1 F	G-D	2			113,62		132,81
375	M	59	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
376	M	60	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
377	M	61	Konut	13	2+1 F	K-D	2			113,62		132,81
378	N	3	Konut	Z	3+1 E	K-B	2			139,85		177,05
379	N	4	Konut	Z	2+1	K-D	2			114,83		139,27
380	N	6	Konut	1	3+1	G-B	2			120,75		144,66
381	N	7	Konut	1	3+1	K-B	2			120,75		144,66
382	N	8	Konut	1	2+1 A	K-D	2			105,73		124,25
383	N	11	Konut	2	3+1 A	K-B	2			130,25		155,49

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
384	N	16	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
385	N	17	Konut	3	2+1 B	K-D	2			107,75		127,35
386	N	22	Konut	4,5	2+1 D	D	1			79,34		87,84
387	N	25	Konut	5	3+1	K-B	2			120,75		144,44
388	N	34	Konut	7	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
389	N	38	Konut	8	3+1	K-B	2			120,75		144,44
390	N	43	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
391	N	44	Konut	9	2+1 G	K-D	2			105,00		124,25
392	N	49	Konut	10,11	2+1 D	D	1			79,34		87,84
393	N	52	Konut	11	3+1 C	K-B	2			137,15		164,22
394	N	54	Konut	12	2+1 E	G-D	2			115,41		136,28
395	N	55	Konut	12	4+1	G-B	2			159,37		191,36
396	N	56	Konut	12	4+1	K-B	2			159,37		191,36
397	N	57	Konut	12	2+1 E	K-D	2			115,41		135,42
398	N	59	Konut	13	3+1 D	G-B	2			142,31		170,38
399	N	60	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
400	N	61	Konut	13	2+1 F	K-D	2			113,62		132,81
401	O	2	Konut	Z	3+1 E	K-B	2			139,85		177,05
402	O	3	Konut	Z	3+1 E	K-D	2			139,85		177,05
403	O	4	Konut	Z	2+1	G-D	2			114,83		139,27
404	O	6	Konut	1	3+1	K-B	2			120,75		144,66
405	O	7	Konut	1	3+1	K-D	2			120,75		144,66
406	O	10	Konut	2	3+1 A	K-B	2			130,25		155,71
407	O	11	Konut	2	3+1 A	K-D	2			130,25		155,49
408	O	12	Konut	2	2+1 C	G-D	2			107,75		127,21
409	O	15	Konut	3	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
410	O	16	Konut	3	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
411	O	21	Konut	4	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
412	O	22	Konut	4,5	2+1 D	G	1			79,34		87,84
413	O	23	Konut	5	2+1 G	G-B	2			105,00		124,25
414	O	26	Konut	5	2+1 G	G-D	2			105,00		124,25
415	O	29	Konut	6	3+1 A	K-D	2			130,25		155,10
416	O	30	Konut	6	2+1 C	G-D	2			107,75		127,21
417	O	32	Konut	7	2+1 B	G-B	2			107,75		127,35
418	O	33	Konut	7	3+1 B	K-B	2			130,25		155,83
419	O	34	Konut	7	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
420	O	35	Konut	7	2+1 B	G-D	2			107,75		127,35
421	O	42	Konut	9	3+1	K-B	2			120,75		144,41
422	O	43	Konut	9	3+1	K-D	2			120,75		144,41
423	O	45	Konut	10	2+1 C	G-B	2			107,75		126,76
424	O	47	Konut	10	3+1 C	K-D	2			137,15		164,71
425	O	48	Konut	10	2+1 C	G-D	2			107,75		126,76
426	O	50	Konut	11	2+1 C	G-B	2			107,75		126,76
427	O	55	Konut	12	4+1	K-B	2			159,37		191,36
428	O	56	Konut	12	4+1	K-D	2			159,37		191,36
429	O	59	Konut	13	3+1 D	K-B	2			142,31		170,38
430	O	60	Konut	13	3+1 D	K-D	2			142,31		170,38
431	R	1	Konut	Z	2+1	K-B	2			114,83		139,27
432	R	4	Konut	Z	2+1	G-B	2			114,83		139,27
433	R	6	Konut	1	3+1	K-D	2			120,75		144,66
434	R	7	Konut	1	3+1	G-D	2			120,75		144,66
435	R	8	Konut	1	2+1 A	G-B	2			105,73		124,25
436	R	10	Konut	2	3+1 A	K-D	2			130,25		155,71
437	R	15	Konut	3	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
438	R	19	Konut	4	3+1	K-D	2			120,75		144,41
439	R	24	Konut	5	3+1	K-D	2			120,75		144,66
440	R	28	Konut	6	3+1 A	K-D	2			130,25		155,49
441	R	29	Konut	6	3+1 A	G-D	2			130,25		155,10
442	R	33	Konut	7	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
443	R	35	Konut	7	2+1 B	G-B	2			107,75		127,35
444	R	37	Konut	8	3+1	K-D	2			120,75		144,44
445	R	42	Konut	9	3+1	K-D	2			120,75		144,41
446	R	46	Konut	10	3+1 C	K-D	2			137,15		164,71
447	R	49	Konut	10,11	2+1 D	B	1			79,34		87,84
448	R	51	Konut	11	3+1 C	K-D	2			137,15		164,71
449	R	55	Konut	12	4+1	K-D	2			159,37		191,36
450	R	58	Konut	13	2+1 F	K-B	2			113,62		132,81

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
451	R	59	Konut	13	3+1 D	K-D	2			142,31		170,38
452	R	61	Konut	13	2+1 F	G-B	2			113,62		132,81
453	S	2	Konut	Z	3+1 E	K-D	2			139,85		177,05
454	S	3	Konut	Z	3+1 E	G-D	2			139,85		177,05
455	S	5	Konut	1	2+1 A	K-B	2			105,73		124,25
456	S	6	Konut	1	3+1	K-D	2			120,75		144,66
457	S	7	Konut	1	3+1	G-D	2			120,75		144,66
458	S	8	Konut	1	2+1 A	G-B	2			105,73		124,25
459	S	9	Konut	2	2+1 C	K-B	2			107,75		127,21
460	S	10	Konut	2	3+1 A	K-D	2			130,25		155,71
461	S	11	Konut	2	3+1 A	G-D	2			130,25		155,49
462	S	15	Konut	3	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
463	S	16	Konut	3	3+1 B	G-D	2			130,25		155,83
464	S	18	Konut	4	2+1 G	K-B	2			105,00		124,25
465	S	19	Konut	4	3+1	K-D	2			120,75		144,41
466	S	21	Konut	4	2+1 G	G-B	2			105,00		124,25
467	S	23	Konut	5	2+1 G	K-B	2			105,00		124,25
468	S	25	Konut	5	3+1	G-D	2			120,75		144,44
469	S	26	Konut	5	2+1 G	G-B	2			105,00		124,25
470	S	33	Konut	7	3+1 B	K-D	2			130,25		155,83
471	S	37	Konut	8	3+1	K-D	2			120,75		144,44
472	S	38	Konut	8	3+1	G-D	2			120,75		144,44
473	S	44	Konut	9	2+1 G	G-B	2			105,00		124,25
474	S	45	Konut	10	2+1 C	K-B	2			107,75		126,76
475	S	46	Konut	10	3+1 C	K-D	2			137,15		164,71
476	S	47	Konut	10	3+1 C	G-D	2			137,15		164,71
477	S	49	Konut	10,11	2+1 D	B	1			79,34		87,84
478	S	53	Konut	11	2+1 C	G-B	2			107,75		127,21
479	S	55	Konut	12	4+1	K-D	2			159,37		191,36
480	S	58	Konut	13	2+1 F	K-B	2			113,62		132,81
481	S	59	Konut	13	3+1 D	K-D	2			142,31		170,38
482	S	60	Konut	13	3+1 D	G-D	2			142,31		170,38
483	T	1	Dükkan	Z	Ticari		3	27,10		83,37	110,47	83,37
484	T	2	Dükkan	Z	Ticari		2	44,14		44,46	88,60	44,46
485	T	3	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
486	T	4	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
487	T	5	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
488	T	6	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
489	T	7	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
490	T	8	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
491	T	9	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
492	T	10	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
493	T	11	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
494	T	12	Dükkan	Z	Ticari		2	43,89		44,46	88,35	44,46
495	T	13	Dükkan	Z	Ticari		2	22,35		44,46	66,81	44,46
496	T	14	Dükkan	Z	Ticari		2	22,35		44,46	66,81	44,46
497	T	15	Dükkan	Z	Ticari		2			44,46	44,46	44,46
498	T	16	Dükkan	Z	Ticari		2			69,00	69,00	69,00
499	T	17	Dükkan	Z	Ticari		2	45,15		69,00	114,15	69,00
500	T	18	Dükkan	Z	Ticari		2	43,90		44,46	88,36	44,46
501	T	19	Dükkan	Z	Ticari		2	43,90		44,46	88,36	44,46
502	T	20	Dükkan	Z	Ticari		2	44,50		44,46	88,96	44,46
503	T	21	Dükkan	Z	Ticari		2	22,37		44,46	66,83	44,46
504	T	22	Dükkan	Z	Ticari		3	22,95		46,25	69,20	46,25
505	T	23	Dükkan	Z	Ticari		3	43,40	205,04	78,06	326,50	78,06
506	T	24	Dükkan	Z	Ticari		2	43,19		43,89	87,08	43,89
507	T	25	Dükkan	Z	Ticari		2	42,95		43,78	86,73	43,78
508	T	26	Dükkan	Z	Ticari		2	43,25		44,08	87,33	44,08
509	T	27	Dükkan	1	Ticari		3			30,26	30,26	30,26
510	T	28	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
511	T	29	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
512	T	30	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
513	T	31	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
514	T	32	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
515	T	33	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
516	T	34	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
517	T	35	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Tahsisli Alan, m ²		Brüt Alan, m ²	Toplam Alan, m ² (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m ²
								Depo	Teras			
518	T	36	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
519	T	37	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
520	T	38	Dükkan	1	Ticari		2			29,23	29,23	29,23
521	T	39	Dükkan	1	Ticari		3			31,40	31,40	31,40
522	T	40	Dükkan	1	Ticari		2			32,50	32,50	32,50
523	T	41	Dükkan	1	Ticari		2			30,29	30,29	30,29
524	T	42	Dükkan	1	Ticari		2			30,29	30,29	30,29
525	T	43	Dükkan	1	Ticari		2			30,29	30,29	30,29
526	T	44	Dükkan	1	Ticari		3			31,32	31,32	31,32
527	T	1	Kreş	Z	Ticari					465,11		523,02
528	T	2	Kreş	1	Ticari					164,30		190,73
529	T	3	Kreş	1	Ticari					207,94		229,42
Toplam								950,40	205,04	60.885,14	2.971,03	72.227,99

Nitelik	Birim Sayısı	Brüt Alan, m ²	Satılabilir Alan, m ²
Konut	482	58.232,20	69.469,23
Dükkan	44	1.815,59	1.815,59
Kreş	3	837,35	943,17
Toplam	529	60.885,14	72.227,99

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu gayrimenkullerin TKGM sitesinde incelenen mimari proje ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Projenin bulunduğu bölgede yeni toplu taşıma hatlarının planlanması,
- Rapora konu gayrimenkullerin Anadolu Otoyoluna ve Samandıra Kartal Bağlantısına yakın konumlu olması,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu İncelemeleri

- 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no 22.06.2018 tarihli yönetim planı beyanı bulunmaktadır.
- 08.08.2018 tarih ve 20522 yevmiye no ile Rıhtım Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine “cins değişikliği işlemleri için harç tahsil edilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 22.06.2018 tarih ve 15908 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine “0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4910-4911 4912-4913-4914 Nolu Trafo” merkezi ve kablo geçiş yeri)” beyanı bulunmaktadır.

Belediye İncelemeleri

- Proje bünyesinde yer alan tüm blokların 29.12.2016 onay tarihli tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsatlara ilişkin detaylı bilgiler “5.6 Yasal İzin ve Belgeler” başlığında yer almaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut kullanımalarının en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölümlere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Proje Emsal Araştırması



Bizimtepe Aydos Projesi



Bizimtepe İstanbul ile ilgili bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

No	Fiyat ₺	Tip	Alan m ²	Birim Değer ₺	Kat	İlgilisi
1	615.000,00	3+1	144	4.270,83	1. Kat	Sahibi
2	580.000,00	3+1	156	3.717,95	3. Kat	KW Çekmeköy (0532 717 40 73)
3	555.000,00	3+1	144	3.854,17	4. Kat	Remax Nefes (0216 561 75 75)
4	569.000,00	3+1	144	3.951,39	4. Kat	Remax Arge (0216 415 60 60)
5	685.000,00	3+1	156	4.391,03	6. Kat	Aremas (0212 283 93 94)
6	660.000,00	3+1	165	4.000,00	11. Kat	Gülay Gayrimenkul (0507 260 93 56)
7	600.000,00	2+1	140	4.285,71	Bahçe Katı	Sahibi (0532 457 55 56)
8	517.000,00	2+1	124	4.169,35	1. Kat	Kaçmaz Emlak (0533 398 53 40)
9	470.000,00	2+1	124	3.790,32	1. Kat	Remax Nefes (0216 561 75 75)
10	515.000,00	2+1	124	4.153,23	2. Kat	Sahibi (0532 626 42 95)
11	439.000,00	2+1	127	3.456,69	5. Kat	Remax Nefes (0216 561 75 75)
12	505.000,00	2+1	127	3.976,38	6. Kat	Remax Nefes (0216 561 75 75)
13	495.000,00	2+1	127	3.897,64	6. Kat	Turyap Sancaktepe (0532 430 51 51)
14	625.000,00	2+1	127	4.921,26	7. Kat	Sahibi (0532 424 04 11)
15	540.000,00	2+1	127	4.251,97	7. Kat	Sahibi (0505 588 73 20)

Kiralık Daireler

No	Fiyat ₺	Tip	Alan m ²	Birim Değer ₺	Kat	İlgilisi
1	2.000,00	2+1	139	14,39	Bahçe Katı	Remax Mars (0216 706 66 76)
2	2.500,00	3+1	177	14,12	Bahçe Katı	Remax Nefes (0216 561 75 75)
3	2.450,00	3+1	177	13,84	Bahçe Katı	Sahibi (0543 345 54 66)
4	2.400,00	3+1	177	13,56	Bahçe Katı	Remax Nefes (0216 561 75 75)
5	2.400,00	3+1	177	13,56	Bahçe Katı	Turyap Sancaktepe (0216 642 04 04)
6	1.850,00	3+1	165	11,21	3. Kat	Remax Nefes (0216 561 75 75)
7	2.000,00	3+1	165	12,12	7. Kat	Remax Doruk (0216 621 22 77)
8	1.900,00	3+1	165	11,52	8. Kat	Remax Doruk (0216 621 22 77)
9	1.950,00	3+1	165	11,82	10. Kat	Sahibi (0533 155 20 85)
10	2.800,00	4+1	191	14,66	12. Kat	Turyap Sancaktepe (0216 642 04 04)
11	2.550,00	4+1	191	13,35	12. Kat	Bir Gayrimenkul (0545 764 55 56)
12	1.050,00	2+1 (Dubleks)	88	11,93	10. Kat	Remax Arge (0216 415 60 60)
13	1.100,00	2+1 (Dubleks)	88	12,50	4. Kat	İMP Gayrimenkul (0216 999 01 44)



Proje Adı	Aydos Country
Konumu	Veysel Karani Mah/Sancaktepe
Proje Sahibi	Sinpaş Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	50.000,00
İnşaata Başlama Tarihi	Şub.15
Tamamlanma Tarihi	Ağu.17
Dağılım	27 Blok-900 daire, 24 ticari ünite
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 70 m ² - 209 m ²
Satış Durumu	70%
KDV	Dahil

Satış ofisi ile yapılan görüşmelerde:

- Projede yer alan konutların büyük bir kısmının satışının tamamlandığı bilgisi alınmıştır.
- 2+1, 103 m² alanlı olduğu beyan edilen dairenin 650.000,00 ₺ bedelle satıldığı (6.310,68 ₺/m²),
- 1+1, 76 m² alanlı olduğu beyan edilen dairenin ise 430.000,00 ₺ bedelle satıldığı (5.657,89 ₺/m²),

bilgisi alınmıştır.

Aydos Country Projesinde 2. el satışlar devam ettiğinden bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

No	Fiyat ₺	Tip	Alan m ²	Birim Değer ₺	Kat	İlgilisi
1	480.000,00	1+1	70	6.857,14	Bahçe Katı	Simya Rezidans ve Yönetim Sist. A.Ş. (0549 796 92 52)
2	370.000,00	1+1	74	5.000,00	Bahçe Katı	Rexart Sinpaş Lagün (0553 595 89 96)
3	375.000,00	1+1	105	3.571,43	Bahçe Katı	Remax Nefes (0553 125 62 72)
4	399.000,00	1+1	85	4.694,12	Bahçe Katı	Remax Doruk (0532 466 75 80)
5	725.000,00	3+1	125	5.800,00	Bahçe Katı	Remax Deha (0532 697 22 10)
6	760.000,00	3+1	130	5.846,15	Bahçe Katı	Remax İkon (0555 274 06 72)
7	695.000,00	3+1	130	5.346,15	Bahçe Katı	Simya Rezidans ve Yönetim Sist. A.Ş. (0549 796 92 52)
8	695.000,00	3+1	135	5.148,15	Bahçe Katı	Rexart Sinpaş Lagün (0553 595 89 96)
9	800.000,00	3+1	135	5.925,93	Bahçe Katı	Remax Nefes (0553 125 62 72)
10	895.000,00	3+1	157	5.700,64	Bahçe Katı	Sahibi (0506 316 86 60)
11	1.150.000,00	3+1	170	6.764,71	Bahçe Katı	İMP Gayrimenkul (0532 694 11 34)
12	295.000,00	1+1	70	4.214,29	1. Kat	Simya Rezidans ve Yönetim Sist. A.Ş. (0549 796 92 52)
13	279.000,00	1+1	71	3.929,58	1. Kat	İMP Gayrimenkul (0532 694 11 34)
14	485.000,00	2+1	105	4.619,05	1. Kat	Simya Rezidans ve Yönetim Sist. A.Ş. (0549 796 92 52)
15	535.000,00	3+1	125	4.280,00	1. Kat	Realty World (0555 656 52 52)
16	573.500,00	3+1	130	4.411,54	3. Kat	Remax Arge (0542 603 03 93)
17	330.000,00	1+1	70	4.714,29	5. Kat	Simya Rezidans ve Yönetim Sist. A.Ş. (0549 796 92 52)
18	504.000,00	3+1	135	3.733,33	5. Kat	Remax Nefes (0553 125 62 72)
19	550.000,00	2+1	105	5.238,10	7. Kat	Simya Rezidans ve Yönetim Sist. A.Ş. (0549 796 92 52)
20	585.000,00	3+1	132	4.431,82	10. Kat	Remax Arge (0542 603 03 93)
21	765.000,00	3+1	165	4.636,36	12. Kat	Rexart Sinpaş Lagün (0553 595 89 96)



Proje Adı	Rings İstanbul
Konumu	Veysel Karani Mah/Sancaktepe
Proje Sahibi	Selin Yapı

Rings İstanbul Projesinde 2. el satışlar devam ettiğinden bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

No	Fiyat ₺	Tip	Alan m ²	Birim Değer ₺	Kat	İlgilisi
1	555.000,00	2+1	115	4.826,09	7. Kat	Ziraat Bankası (0312 584 55 72)
2	535.000,00	2+1	110	4.863,64	1. Kat	Ziraat Bankası (0312 584 55 72)
3	575.000,00	2+1	157	3.662,42	4. Kat	Remax Doruk (0533 489 74 46)
4	1.300.000,00	3+1	233	5.579,40	Bahçe Katı	Remax Nefes (0532 235 54 98)
5	1.300.000,00	4+2	330	3.939,39	Bahçe Katı	Remax Nefes (0216 561 75 74)



Proje Adı	Sinpaş Köyceğiz
Konumu	Abdurrahmangazi Mah/Sancaktepe
Proje Sahibi	Sinpaş Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	26.000,00
Tamamlanma Tarihi	Haz.16
Dağılım	13 Blok-291 daire
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1, 3.5+1, 4+1 67 m ² - 206 m ² - 275 m ²

Sinpaş Köyceğiz Projesi 2016 Haziran ayında tamamlanmış olup, 2. el satışlar devam etmektedir.

Evsel Gayrimenkul firma görevlisi Ezgi Hanım (0530 284 63 55) ile yapılan görüşme sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
3+1	152,5	199	996.000,00	1.106.000,00	6.531,15	5.557,79
3,5+1 Bahçe	275,4		1.801.000,00		6.359,58	



Proje Adı	Ege Boyu
Konumu	Osmangazi Cad./Sancaktepe
Proje Sahibi	Sinpaş Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	40.548,80
Tamamlanma Tarihi	-
Dağılım	17 Blok-644 daire
Tip, Alan ve Dağılım	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3.5+1, 4+1 49 m ² - 170 m ²

Ege Boyu Projesi 2017 yılında tamamlanmış olup, 2. el satışlar devam etmektedir.

Evsel Gayrimenkul firma görevlisi Ezgi Hanım (0530 284 63 55) ile yapılan görüşme sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+0	49	55	205.000,00	250.000,00	4.183,67	4.545,45
1+1	65	78	275.000,00	340.000,00	4.230,77	4.358,97
2+1	98	118	465.000,00	530.000,00	4.744,90	4.491,53
3+1	130	158	685.000,00	830.000,00	5.269,23	5.253,16
4+1	170		980.000,00		5.764,71	
4+1 (Müstakil)	170		1.215.000,00		7.147,06	



Proje Adı	Metrolife Sancaktepe
Konumu	Asır Cad. No: 32 Sancaktepe
Proje Sahibi	Sinpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	20.000
İnşaata Başlama Tarihi	Eyl.17
Lansman Tarihi	Kasım 2017'de lansmana çıkacaktır.
Tamamlanma Tarihi	Ara.19
Dağılım	554 konut, 10.000 m ² çarşı alanı
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 58 m ² - 205 m ² - 268 m ²
Satış Durumu	70%
KDV	Dahil

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	58,82	76,25	412.447,00	665.114,00	7.012,02	8.722,81
2+1	85,41	139,45	648.180,00	1.030.406,00	7.589,04	7.389,07
3+1	131,05	213,6	913.401,00	1.875.702,00	6.969,87	8.781,38
4+1	207,52	268,42	1.544.192,00	2.357.097,00	7.441,17	8.781,38

Peşin ödemede %5 indirim bulunmaktadır.



Proje Adı	İkinci Evre
Konumu	Abdurrahmangazi Mah/Sancaktepe
Proje Sahibi	Gedizler Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	28.000,00
İnşaata Başlama Tarihi	2016
Lansman Tarihi	2016
Tamamlanma Tarihi	-
Dağılım	6 Blok-378 daire
Tip, Alan ve Dağılım	2+1, 3+1, 4+1 107 m ² - 216 m ²
Satış Durumu	1,5%
KDV	Hariç(%1)

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
2+1	107,00	120,00	592.000,00	683.000,00	5.532,71	5.691,67
3+1	141,00	186,00	773.000,00	1.063.000,00	5.482,27	5.715,05
4+1	216		1.004.000,00	1.157.000,00	4.648,15	5.356,48

Peşin ödemede %20 indirim bulunmaktadır.



Proje Adı	Suryapı Muhit
Konumu	Abdurrahmangazi Mah/Sancaktepe
Proje Sahibi	Gedizler Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	18.316,00
İnşaata Başlama Tarihi	Haz.17
Lansman Tarihi	Ağu.17
Tamamlanma Tarihi	Ara.19
Dağılım	7 Blok-217 daire, 12 ticari ünite
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 68 m ² - 486 m ²
Satış Durumu	40-45%
KDV	Dahil

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	68		525.000,00		7.720,59	
2+1	108		791.000,00		7.324,07	
3+1	165		1.151.000,00		6.975,76	
4+1	202		1.367.000,00		6.767,33	

Peşin Ödemede Ortalama %20-25 İndirim Bulunmaktadır.



Proje Adı	Suryapı Lavender
Konumu	Alemdağ Caddesi/Sancaktepe
Proje Sahibi	Sur Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	43.000
İnşaata Başlama Tarihi	2016
Lansman Tarihi	2016
Tamamlanma Tarihi	Kas.18
Dağılım	535 konut, 60 cadde mağazası
Tip, Alan ve Dağılım	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 45 m ² - 204 m ²
Satış Durumu	99%
KDV	Dahil

Daire Tipi	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
3+1	143		1.155.000,00		8.076,92	
4+1	204		1.638.000,00		8.029,41	
Peşin ödemede %20 indirim bulunmaktadır.						

6.3.4 Dükkan Emsal Araştırması

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan pazar araştırması ile alana emsal olabilecek inşaat halindeki karma projelerde yer alan ticari üniteler incelenmiş olup aşağıda detayları sunulmuştur.

- Suryapı Muhit Projesi satış ofisinden alınan bilgiler aşağıdaki gibidir.

Suryapı Muhit			
Min. Dükkan Alan, m ²	Maks. Dükkan Alan, m ²	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
80	367	6.000,00	7.000,00
Fiyatlara %8 KDV Dâhildir.			

- Suryapı Lavender Projesi satış ofisinden alınan bilgiler aşağıdaki gibidir.

Suryapı Lavender			
Min. Dükkan Alan, m ²	Maks. Dükkan Alan, m ²	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
180,00	2.000,00	10.000,00	12.000,00
Fiyatlara %8 KDV Dâhildir.			

- Ege Boyu Projesi 2017 yılında tamamlanmış olup, 2. el satışlar devam etmektedir. Eysel Gayrimenkul firma görevlisi Ezgi Hanım (0530 284 63 55) ile yapılan görüşme sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıda belirtilmiştir.

→ 145 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.628.000,00 ₺ bedelle satılık iken Ağustos ayında 1.350.000,00 ₺ bedelle satıldığı ve 9.000,00 ₺ bedelle kiracılı durumda olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.310,34 ₺/m² - 62,07 ₺/m²/Ay)**

→ 431 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 4.235.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.235.000,00 ₺ / 431 m² = 9.825.99 ₺/m²)**

→ 35 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 415.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu ve 1.500,00 ₺ bedelle kira getirisi bulunduğu bilgisi alınmıştır. **(11.857.14 ₺/m² - 42,86 ₺/m²/Ay)**

➤ **Bölgede Satılık/Kiralık Dükkan Emsalleri**

Emsal 1: İMP Gayrimenkul (0554 509 88 56) ile yapılan görüşmede Rings İstanbul Projesinde yer alan 374 m² alana sahip 9 adet dükkanın 1.800.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **4.812,83 ₺/m²**)

Emsal gayrimenkulün mevcut durumda kreş olarak kiracı tarafından kullanılmakta olduğu ve aylık kirasının 10.500,00 ₺ olduğu öğrenilmiştir. **(28,07 ₺/m²/Ay)**

Emsal 2: Sahibi (0553 240 55 20) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Aydos Country Projesi kapsamında Recep Tayyip Erdoğan Caddesi üzerinde konumlu, zemin kat 113 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.600.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(14.159,29 ₺/m²)**

Emsal 3: Turyap Sancaktepe (0532 430 51 51) Mustafa Bey ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kanuni Caddesi üzerinde yer alan, 120 m² zemin kat, 110 m² bodrum kat, toplamda 230 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın yaklaşık 1 yıl önce 1.450.000,00 ₺ bedelle satıldığı, günümüzde 1.950.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca söz konusu dükkanın 7.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu ve 7.000,00 ₺ bedelle kira anlaşması yapılmak üzere olduğu bilgisi alınmıştır.

(Zemin Kat Birim Değeri: 12.745,10 ₺/m² - 45,75 ₺/m²/Ay)

Emsal 4: BRT Keleşoğlu Gayrimenkul (0507 352 14 20) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kanuni Caddesi üzerinde yer alan, bodrum katı 120 m², zemin katı 120 m² ve asma katı 80 m² alanlı, toplamda 320 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu ve yaklaşık 5.000,00 ₺ ile 6.000,00 ₺ aralığındaki bedeller ile kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır.

(Zemin Kat Birim Değeri: 6.377,55 ₺/m² - 25,51-30,61 ₺/m²/Ay)

**Emsal taşınmazlarda asma kat alanları %50 oranında bodrum kat alanları ise %30 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.*

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık/kiralık vaziyette olan konut ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar müşteriden temin edilen ve Sancaktepe Belediyesi ve Sancaktepe Tapu Müdürlüğünde onaylanan mimari projesine göre hesaplanan brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır.

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Konut Şerefiye Çalışması

➤ Yön

Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

➤ Konumu/Cephe Sayısı

Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ Kat

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

➤ Manzara

Projede peyzaj, şehir ve orman manzaralı, dairelerin, manzara kriterlerinin birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri irdelenmiş çalışmaya dahil edilmiştir.

Konut şerefiye çalışmasında blokların sosyal donatı alanlarına yakın konumlu olması, proje çevresinde yer alan etkenlerin (okul, cami vb.) bloklara kattığı avantaj/dezavantajlar da dikkate alınmıştır.

İncelenen mimari projeye göre tüm blokların 13. katında yer alan kazan dairesi şerefiye çalışmasında değer düşürücü etken olarak şerefiye çalışmasına dahil edilmiştir.

Dükkan Şerefiye Çalışması

Proje kapsamında yer alan dükkanlar genel olarak aynı tip ve büyüklükte dirler. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında dükkanlar için reklam kabiliyetlerine göre şerefiye çalışması yapılmıştır.

Kreş Şerefiye Çalışması

Proje kapsamında yer alan kreş alanları için kat şerefiyesi kullanılmıştır.

Ticari alanların tamamında tahsisli kullanım alanları değerlemede dikkate alınmıştır. Tahsisli kullanım alanlarına ilişkin bilgileri müşteriden temin edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile Vakıf GYO mülkiyetine ait gayrimenkullerin toplam değeri aşağıdaki tablodaki gibi olup, 529 adet bağımsız bölümün değer listesi rapor ekinde sunulmuştur.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
529 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	285.157.000,00 ₺
529 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri	974.580,00 ₺
Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyeti Ait Gayrimenkullerin Toplam Değeri	142.578.500,00 ₺
Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyeti Ait Gayrimenkullerin Toplam Kira Değeri	487.290,00 ₺

Müşteri talebi doğrultusunda T Bloкта yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 bağımsız bölüm numaralı dükkanların birleştirilerek market kullanımı doğrultusunda güncel satış ve kira değerinin yapılması istenmiştir. Söz konusu 16 adet dükkan nitelikli alanlar 554,84 m²'si tahsisli depo alanı olmak üzere toplam 1.329,65 m² satılabilir alana sahiptir. Gayrimenkuller için takdir edilen değerler aşağıdaki tablodaki gibidir.

16 Adet Dükkan Alanı, m ²	Satış Değeri			Kira Değeri			
	Birim Değer ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺	Birim Değer ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Yıllık Kira Değeri ₺
1.329,65	5.000,00	6.648.250,00	6.648.000,00	19,00	25.263,35	25.000,00	300.000,00

Bu değerler bilgi amaçlı olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık/kiralık vaziyette olan benzer emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Toplam değerler aşağıdaki tabloda, nihai sonuçlar ise Raporun 6.4. bölümünde değer tablosunda sunulmuştur.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı (Vakıf GYO Mülkiyeti)	142.578.500,00 ₺

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaza ilişkin yapı kullanma izni bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Sancaktepe Belediyesi ve Sancaktepe Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 529 adet bağımsız bölümün satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 529 adet bağımsız bölümün toplam satış ve kira değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
529 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	285.157.000,00 ₺
529 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri	974.580,00 ₺
529 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Değeri	142.578.500,00 ₺
529 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Kira Değeri	487.290,00 ₺



Gözde GEYİK
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407527



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902