TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

İDEALİST GYO A.Ş.

**İSTANBUL – ÜMRANİYE –
YUKARI DUDULLU
2011_300_07
"12 ADET VİLLA VE 2 ADET
DAİRE"**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ....2
2. RAPOR BİLGİLERİ....2
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER....3
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER....4
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....4
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER....6
5. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER....8
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,....8
5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ....8
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ....12
5.3.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ....12
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI....12
5.3.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR....13
5.3.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ....13
5.4. BELEDİYE İNCELEMESİ....13
5.4.1. İMAR DURUMU....13
5.4.1.1. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ....13
5.4.1.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR....14
5.4.1.3. YAPI DENETİM FİRMASI....14
5.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ....14
5.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE....14
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI....14
6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER....14
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER....15
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER....15
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ....16
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI....16
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ....18
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ....18
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ....18
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ....18
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....19
6.8. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ....19
6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ....19
6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ....19
6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI....19
6.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ....19
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ....19
7.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI....19
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ....19
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....19
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....19
8. SONUÇ....20
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ....20
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ....20
8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ....20
8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ....20

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	12 Adet Villa ile 2 Adet Daire.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 106 ve 14110 parsel numaralarında kayıtlı 84.152,55 m² ve 102.667,17 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde bulunan idealistkent'te 14 adet bağımsız bölüm.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (14 bağımsız bölüm için)	:	**13.235.000- TL (KDV hariç)**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	15.12.2011
RAPORUN NUMARASI	:	2011_300_07
DEĞERLEME TARİHİ	:	01.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	22.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	2011_300_07
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu Rapor'un amacı; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Madenler Mahallesi, (İdealist Kent Projesi'nde) F22D24C1D pafta 106 parsel üzerinde bulunan 5 no.lu Blokta yer alan 1-2-3-4-7-8-9-10-11-12-13-14 no.lu bağımsız bölümler ile B2 Blok 3 no.lu ve F22D24C1D pafta 14110 parseldeki C3 Blok 16 no.lu bağımsız bölümün güncel değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	**Fulya ŞENGÜL** Harita Mühendisi/Kontrolör SPK Lisans No:401341
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	**Özgün BEKAR** SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı / Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmazlar için Şirketimizce daha önceki tarihlerde 01.12.2010 tarih 2010_300_011 no.lu rapor hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Ihlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	:	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Bulgurlu Mahallesi, Hanım seti Sokak, No:34, K:3, Ofis:6 Hektaş Plaza Üsküdar/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Madenler Mahallesi, (İdealist Kent Projesi kapsamında) F22D24C1D pafta 106 parsel üzerinde bulunan 5 no.lu Blokta yer alan 1-2-3-4-7-8-9-10-11-12-13-14 no.lu bağımsız bölümler, B2 Blok 3 no.lu ve F22D24C1D pafta 14110 parsel üzerindeki C3 Blok 16 no.lu bağımsız bölümlerin güncel piyasa değerinin tespit edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı 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. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı % 2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamaktadır. Ve 2000–2005 döneminde ortalama yüzde 2,75, 2005 yılında ise yüzde 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl yüzde 2.4, sonraki 5 yıl yüzde 2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, yüzde 20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

2008 yılında idari sınırlarda yapılan değişiklikle İstanbul ili sınırları dahilinde 5747 sayılı kanun kapsamında 39 bulunmaktadır. Bunlar ;

- Batıda (Avrupa Kıtasında); Arnavutköy, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Küçükçekmece, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Şişli, Zeytinburnu;
- Doğuda (Asaya Kıtasında) ise; Adalar, Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy, Kadıköy, Kartal, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Şile, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla ve Sultanbeyli bulunmaktadır.

ÜMRANİYE İLÇESİ



Ümraniye İlçesi; İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde ve Anadolu yakasında konumlanmıştır. Kuzeyinde Beykoz, Kuzeydoğusunda Şile, Doğusunda Kartal ve Sultanbeyli, Güneyinde Kadıköy, Batısında Üsküdar ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 22.000 Hektar'dır. Sınırları dahilinde 14 mahalle ve 9 köy bulunmaktadır.

Bölge Akdeniz ve Karadeniz iklimlerini yansıtan Marmara geçiş iklimi etkisindedir. Dolayısıyla . bölgede yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı olarak izlenmektedir. Hakim rüzgar kuzeyden yıldız ve karayel ile güneyden lodostur. Ocak ayı sıcaklık ortalaması 5.4 C, Ağustos ayı ortalaması 23.4 C olarak gözlemlenmektedir (DSİ)

Bölgenin kuzeyi orman ve fundalık alanları ile kaplı doğal SİT alanlarıdır.

Bölgenin topografik yapısı çeşitlilik göstermekte ama genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölge Gözdağ, Kurtköy ve Sultanbeyli Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin büyük bölümü 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir. Ancak haritadan da görüldüğü gibi Ümraniye bölgesinin kuzeyinde ince bir hat doğu-batı doğrultusunda ikinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Ümraniye bölgesi ve Sarı Gazi'nin güneyi birinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

ULAŞIM:



"Ümraniye Bölgesi", Sabiha Gökçen Havaalanı'na yaklaşık 35 km, Atatürk Havaalanına FSM'den yaklaşık 44 km, Boğaziçi'nden yaklaşık 36 km, Haydarpaşa Garına yaklaşık 10 km, Harem Otogarına yaklaşık 8 km, Bostancı İskelesine yaklaşık 13 km, Kadıköy İskelesine yaklaşık 11 km mesafede bulunmaktadır.

TEM otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar – Şile yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden Kadıköy, Üsküdar, Mecidiyeköy gibi merkezlere toplu taşıma sağlanmaktadır.

Alemdağ ve Sütçü Caddeleri, İçerenköy Yolu, Küçüksu Caddesi Girişi ve devamı, Boğaz Köprüleri bağlantı yolları ilçede trafik yoğunluğu yaşanan güzergahların başlıcalarıdır.

ULAŞIM BAĞLANTILARI:

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Üsküdar-Şile yolu bölgenin kuzeyinden, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprüsü bağlantı yolu bölgenin batısından ve Anadolu Otoyolu bölgenin güneyinden geçmekte ve bölgenin adeta sınırlarını belirlemektedir.

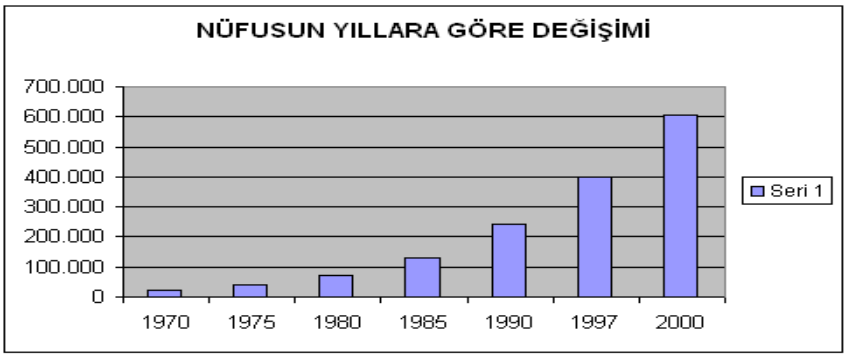
Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul Anadolu Yakası'nın hemen hemen en hızlı gelişen bölgesinde, Anadolu otoyolu ile ülkenin doğusuna, Boğaziçi ve FSM köprüleri ile İstanbul Avrupa yakasına, Şile yolu ile kuzey bölgelere bağlanan bir konum işgal etmektedir.

NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI:

2000 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Ümraniye bölgesinin nüfusu 605.000 olarak belirlenmiştir. Bugün bu sayının 650.000'i aştığı tahmin edilmektedir. Ümraniye bölgesi nüfusuyla Türkiye'nin ikinci büyük ilçesi ünvanını almıştır. Nüfus yoğunluğu yüksek olan bölge özellikle 1960'lardan sonra Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun göçle düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur. Bölgenin bu derece kalabalıklaşmasının nedenlerinden biri de Organize Sanayi Bölgesi'nin kuruluşudur. İlçenin Yukarı Dudullu, Aşağı Dudullu, Ihlamurkuyu,

Madenler ve Yeni Çamlıca Mahallelerini de kapsayan 5 mahallenin 1990 yılı nüfusu 81.945 kişi iken 1997 yılında % 81 oranında artarak 148.321 kişi, 2000 yılında ise % 30 oranında artarak 192.318 kişi olmuştur. Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul'a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Ümraniye olduğu anlaşılmaktadır. Ümraniye içerisindeki çalışma alanları ve Organize Sanayi Bölgesi, çalışacak nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmaktadır.
Ümraniye-Çekmeköy bölgesinde toplam dört adet Anadolu lisesi, onaltı adet lise, seksenbeş adet ilkokul, bir adet işitme engelliler ve iki adet zihinsel engelliler okulu faaliyet göstermektedir. Bu okullardan üçü özel lise üçü ilk öğretim okulu olmak üzere altı adeti özel statüdedir. Özel okullar Ümraniye'nin Namık Kemal, Hamidiye ve Atakent mahallerinde yer almaktadır. Bu kurumlar genel olarak bölgede bu rapora konu olan projenin hedef kitlesinin eğitim ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikleri taşımamaktadır.

Aşağıdaki tablo bölgenin 1970-2000 yılları arasında nüfus yapısındaki değişimleri özetlemektedir.



Nüfusun Yıllara Göre Değişimi Grafiği (DİE)

Yukarıdaki tablo bölgenin bugünkü sosyo-ekonomik yapısının oluşum süreciyle ilgili ipuçları vermektedir. Bölge nüfusu 1985 yılından sonra neredeyse yedi kat artış göstermiştir. Bu nüfus hemen hemen tamamen göçler yoluyla oluşurken bölgede bugün izlenmekte olan düzensiz, niteliksiz kaçak yapılaşmayla paralel gelişme göstermiştir.

EKONOMİK YAPI:

Bölgede düzensiz ve dağınık kobi formlu üretim hanelere rastlanırken ekonomik faaliyetlerin yüzdesel olarak büyük bölümünün Dudullu Organize Sanayi Bölgesi adı altında örgütlendiği gözlemlenmektedir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.
Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.
OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar

olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur.
TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.
Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	**2008/01**	77,9	**2009/01**	61,6	**2010/01**	68,6	**2011/01**	74,6
2007/02	77,3	**2008/02**	78,0	**2009/02**	60,9	**2010/02**	67,8	**2011/02**	73,0
2007/03	80,3	**2008/03**	76,9	**2009/03**	58,7	**2010/03**	67,3	**2011/03**	73,2
2007/04	80,5	**2008/04**	78,6	**2009/04**	59,7	**2010/04**	72,7	**2011/04**	74,9
2007/05	80,8	**2008/05**	79,2	**2009/05**	64,0	**2010/05**	73,3	**2011/05**	75,2
2007/06	81,7	**2008/06**	80,3	**2009/06**	67,5	**2010/06**	73,3	**2011/06**	76,7
2007/07	82,0	**2008/07**	79,8	**2009/07**	67,9	**2010/07**	74,4	**2011/07**	75,4
2007/08	79,6	**2008/08**	80,0	**2009/08**	68,9	**2010/08**	73,0	**2011/08**	76,1
2007/09	80,8	**2008/09**	77,3	**2009/09**	68,0	**2010/09**	73,5	**2011/09**	76,2
2007/10	81,6	**2008/10**	75,8	**2009/10**	68,2	**2010/10**	75,3	**2011/10**	77,0
2007/11	80,8	**2008/11**	71,8	**2009/11**	69,8	**2010/11**	75,9	**2011/11**	
2007/12	79,2	**2008/12**	64,9	**2009/12**	67,7	**2010/12**	75,6	**2011/12**	

Yapı Ruhsatı,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 23,6**, bina sayısında **% 8,4**, değerinde **% 30,8**, daire sayısında **%29,1** oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı **% 9,8** artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m^2 iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m^2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	**2010**	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre	**2010**	8,4	23,6	30,8	29,1
Değişim Oranı (%)	**2009**	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlatmış ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Madenler Mahallesi, İdealist Kent Projesi kapsamında, F22D24C1D pafta 106 parsel üzerinde bulunan 5 numaralı Blokta yer alan 1-2-3-4-7-8-9-10-11-12-13-14 numaralı villa tipi 12 adet bağımsız bölüm, B2 Blok 3 ve F22D24C1D pafta 14110 parsel üzerindeki C3 Blok 16 no.lu daire vasıflı bağımsız bölümlerdir. Çevresi ağırlıklı olarak konut fonksiyonludur. Ulaşımı oldukça rahattır Sinpaş Central Life'a 1 km, Aquamanors'a 450 m, Whiteside'a 670 m, Şelale Premium Rezidans'a 1,3 km, Space Center'a 1,5 km uzaklıkta ve Metro Garden'a 150 m uzaklıkta yer almaktadır. Ayrıca taşınmazların güneyinde Dudulu Sanayi Sitesi, İmes Sanayi Sitesi ile Modoko Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Şile otoyoluna yakın olan taşınmazlar ulaşım açısından oldukça rahat bir konumda bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI			
Atatürk Havalimanı	31 km	**F.S.M. Köprüsü**	13 km
Boğaziçi Köprüsü	12,7 km	**Sabiha Gökçen Havalimanı**	16,7 km
Şile Otoyolu	200 m		

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi'nde bulunan İdealist Kent Sitesi'nde bulunmaktadır. 2 etap olarak projelendirilen İdealist Kent, 330 dönümlük arazi üzerine kurulmuştur. Toplam arsa alanının yaklaşık olarak %72'si yeşil alan, %12'si inşaat alanı, %16'sı ise otopark olarak düzenlenmiştir. Site içerisinde yapay bir gölet, yarı olimpik yüzme havuzu, yürüyüş ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, sosyal tesisler, okul ve spor alanları bulunmaktadır.

Apartman ve villa tarzı yapılaşmaların olduğu İdealist Kentte satışların çoğu tamamlanmıştır. İdealist Kent 2. etapta 3 adet farklı büyüklük ve plana sahip apartman tipi ile 5 farklı tipte villa bulunmaktadır. Apartmanlar; Safir (2+1, 3+1), Mercan (3+1), Yakut (4+1), villalar; Çınar, Akasya, Selvi, Manolya ve Köknar olarak büyüklük ve planlarına göre isimlendirilmiştir. Her iki etapta da apartmanlar arasındaki bahçede çocuk oyun alanları ile yüzme havuzu bulunmaktadır. Apartmanların arka kısmında villalar bulunmaktadır. Etaplarda apartman dairelerine ait açık ve kapalı otoparklar, villalara ait açık otoparklar düzenlenmiştir.

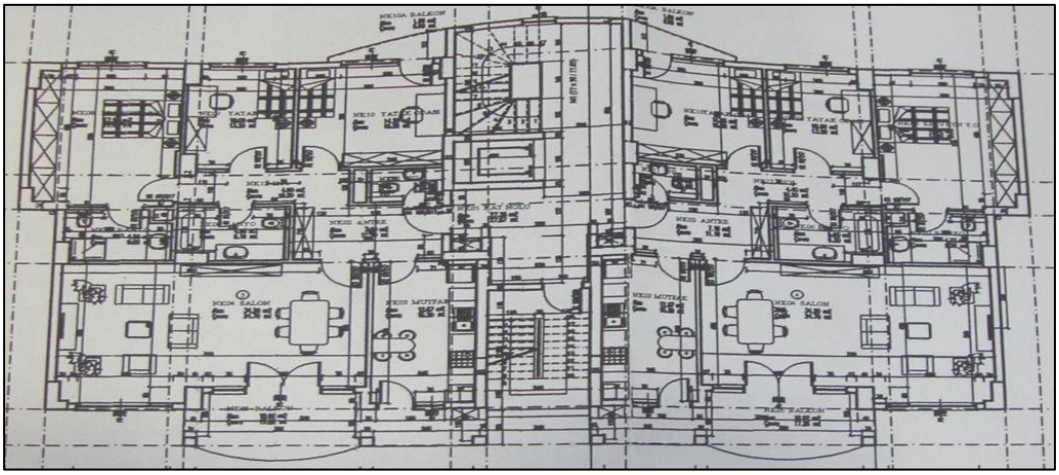
1.ETAP



2.ETAP

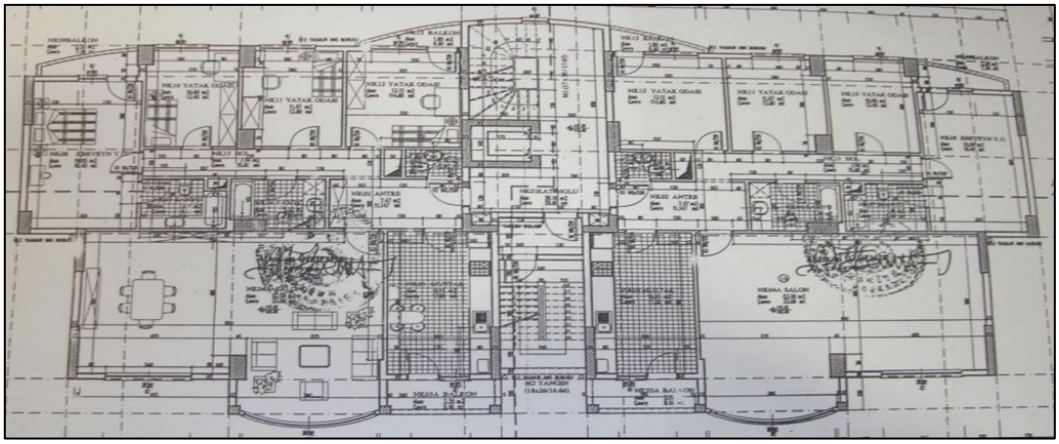
B2 BLOK - Mercan Apartmanı 2: 3 no.lu Bağımsız Bölüm

İdealist Kent 2. Etapta Mercan olarak isimlendirilen apartman tipinde bulunan B2 Blok 3 nolu daire; bodrum+zemin+6 katlı ana gayrimenkulün, 1. normal katında konumlu olup; **3 oda, 1 salon, mutfak, antre, banyo, wc ve ebeveyn banyo** hacimlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkul natamam haldedir. Taşınmazların bulunduğu binada 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Daireler net: **124,81 m²**, Brüt: **158,36 m²**'dir. Tüm katlarda 2'şer adet 3+1 daire bulunmaktadır. Ana gayrimenkulde 1 adet asansör ile yangın merdiveni bulunmaktadır. Taşınmaz Sarıgazi Yolu ve site içerisinde yer alan havuz ve yeşil alana cephelidir.



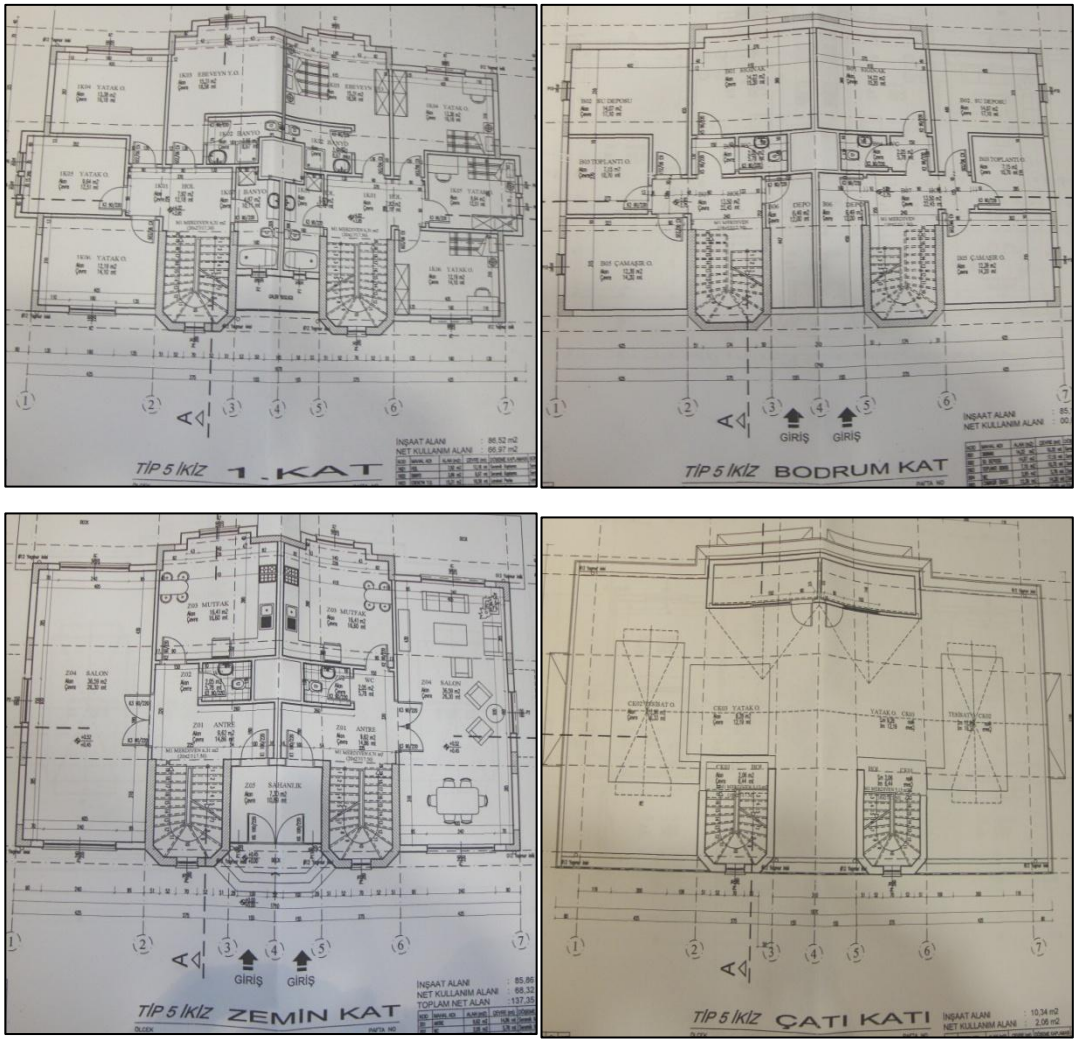
C3 BLOK - Yakut Apartmanı 3: 16 nolu Bağımsız Bölüm

İdealist Kent 1. Etapta bulunan Yakut olarak isimlendirilen apartman tipinde bulunan C3 Blok 16 nolu daire; bodrum+zemin+7 katlı ana gayrimenkulün 7. normal katında konumlu olup, **4 oda, 1 salon, mutfak, antre, banyo, wc ve ebeveyn banyo** hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Net: **145,38 m²** olup, Brüt: **193,58 m²**'dir. Tüm katlarda 2'şer adet daire bulunmaktadır. Ana gayrimenkulde 1 adet asansör ile yangın merdiveni bulunmaktadır. Site içerisinde yer alan sokak adlandırmalarından Ş. Ünal Kalafat Caddesi'ni ve site içerisindeki havuz ve yeşil alanı görmektedir.



5 NUMARALI BLOK - Manolya Villaları 5 – 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu villalar (12 adet villa)

İdealist Kent 2. Etapta bulunan Manolya villaları ikiz villa tipinde olup, **bodrum kat+zemin+1. kat ve çatı katından** oluşmaktadır. Toplam 16 adet manolya villa bulunmaktadır. Değerlemesi yapılan villaların net kullanım alanları **148,57 m²**, brüt alanları ise **183,62 m²'**dir. Taşınmaz 265 m² toplam inşaat alanına sahiptir. **Bodrum katta;** depo, sığınak, hol, toplantı odası, çamaşır odası, wc ve su deposu, **zemin katta;** salon, mutfak, hol, wc, teras, kat merdiveni ve giriş sahanlığı, **1. katta;** ebeveyn yatak odası, 3 adet yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, merdiven, hol, **çatı katta;** yatak odası, tesisat odası ile hol bulunmaktadır. Projesi yukarıdaki kullanım alanlarına göre dizayn edilmiş olan Manolya villaları; natamam teslim edildiğinden iç dekorasyonu değişiklik göstermektedir.



İç Mekan özellikleri:

- İdealist Kent 1. Etaptaki Yakut 3 Blok – 16 nolu daire; tamamlanmış durumdadır. Taşınmazın oda ve salon zeminleri laminant parke, ıslak zeminleri seramik döşemedir. Mutfakta ankastre mutfak ürünleri bulunmaktadır. Taşınmazın pencereleri ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. İç kapıları ahşap kapı, dış kapısı ise çelik kapıdır.
- İdealist Kent 2. Etaptaki Mercan 2 – 3 nolu daire; konsept gereği iç tasarımı daire sahibine bırakılmıştır. Taşınmazların bütün tesisat ve alt yapısı tamamlanmış pencereleri, iç ve dış kapısı monte edilmiştir. Taşınmazın pencereleri ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. İç kapıları ahşap kapı, dış kapısı ise çelik kapıdır.
- İdealist Kent 2. Etaptaki Manolya 5 – 1,2,3,4,9,10,11,12,13 ve 14 nolu villalar konsept gereği iç tasarımı daire sahibine bırakılmıştır. Taşınmazların bütün tesisat ve alt yapısı tamamlanmış pencereleri, iç ve dış kapısı monte edilmiştir. Manolya 5 – 7 ve 8 nolu villaların ise iç dekorasyonları tamamlanmıştır. Oda ve salon zeminleri laminant parke, antre ve mutfak mermer döşemedir. Taşınmazın pencereleri ahşap desenli PVC çift camlı doğramadır. İç kapıları ahşap kapı, dış kapısı ise çelik kapıdır.

EK 1: TAŞINMAZLARA AİT FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

		14110 PARSEL	106 PARSEL
İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÜMRANİYE	ÜMRANİYE
MAHALLESİ	:	Y.DUDULLU	Y.DUDULLU
KÖYÜ	:	---	---
SOKAĞI	:	---	---
MEVKİİ	:	KEMERDERE	KEMERDERE
SINIRI	:	PAFTASINDA	PAFTASINDA
PAFTA NO	:	F22D24C1C	F22D24C1D
ADA NO	:	---	---
PARSEL NO	:	14110	106
YÜZÖLÇÜMÜ	:	102.667,17 m²	84.152,55 m²
NİTELİĞİ	:	139 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA, 7 ADET 9 KATLI BİNA, 5 ADET 8 KATLI BİNA, 2 ADET 10 KATLI BİNA VE ARSASI	111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA, 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI

Parsel	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Malik	Hissesi	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi	Bağ. Bölüm Niteliği	Arsa Payı
14110	**C-3**	**16**	7.KAT	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	271	26829	14232	12.06.2008	Konut	194/79580
106	**B-2**	**3**	1.KAT	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	309	30558	15633	25.06.2008	Konut	159/65171
106	**5**	**1**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30891	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**2**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30892	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**3**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30893	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**4**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30894	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**7**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30897	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**8**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30898	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**9**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30899	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**10**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30900	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**11**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30901	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**12**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30902	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**13**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30903	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171
106	**5**	**14**	Bodrum+Zemin +1+ Çatı	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	TAM	312	30904	15633	25.06.2008	Mesken Tripleks	184/65171

5.3.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

.

Değerleme Konusu Tüm Taşınmazlar Üzerinde
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 01.12.2011 tarihinde, saat 14.15 itibariyle Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: 01.12.2011 tarihinde, saat 14.15 itibariyle Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 01.12.2011 tarihinde, saat 14.15 itibariyle Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre * 14110 parseldeki taşımazlar için - Yönetim Planı: 23.11.2006 - Bu gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiştir. 06.05.2008 tarih ve 11033 sayılı - A ile gösterilen kısımda 86,46 m² B ile gösterilen kısımda 227,53 m² olmak üzere toplam 313,99 m² lik alanda TEDAŞ Gn. Md. lehine 30 yıllığı 1kr bedelle irtifak hakkı. vardır. 25.03.2010 tarih ve 7822 yevmiye sayılı *106 parseldeki taşınmazlar için - Yönetim Planı : 20.06.2007 - Bu gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiştir. 27.03.2009 tarih ve 10858 yevmiye no.

*Tapu Dairesinde yapılan incelemeye göre; gerek parsel, gerekse bağımsız bölümler üzerinde devir ve temliki ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

C 3 Blok 16 numaralı bağımsız bölüm 12.06.2008 tarihinde, 14232 yevmiye ile, 5 Blok 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14 ve B 2 Blok 3 numaralı taşınmaz 27.03.2009 tarihinde 10858 yevmiye ile, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.

5.4.BELEDİYE İNCELEMESİ

5.4.1. İMAR DURUMU

16.04.2005 tasdik tarihli Yukarı Dudullu Mahallesi 1 Pafta 106-135-136-167 Parseller Uygulama İmar Planı kapsamında; E: 0,77, $TAKS_{max}$:0,30, H_{max}: 27,50 m yapılaşma koşulları ile **"Konut Alanı"**nda kalmaktadır.

5.4.1.1. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

14110 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi incelemesinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler tespit edilmiştir.

- "Yeni Yapı" için Yapı Ruhsatı: 01.08.2006 tarih ve 2006/21225 sayılı
- "Tadilat" için Yapı Ruhsatı: 17.11.2005 tarih ve 15565 sayılı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 26.02.2008 tarih ve 2007/25774 sayılı

- 28.12.2005 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir.

106 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi incelemesinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler tespit edilmiştir.

- Yapı Ruhsatı: 17.11.2005 tarih ve 2005/16155
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 10.02.2009 tarih ve 2008/17811
- 01.10.2006 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir.

EK 2: TAŞINMAZLARA AİT BELGELER

5.4.1.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Ümraniye Belediye İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait incelenen imar dosyasında herhangi bir olumsuz/kısıstlayıcı belgeye rastlanmamıştır.

5.4.1.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı İdealist Kent Projesi'ne, TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO A.Ş. olması nedeniyle yapı denetimine tabi değildir.

5.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4A
Yapının Yaşı	:	5
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyalı
Güvenlik	:	Mevcut
Yüzme Havuzu	:	Mevcut
Spor Sahası		Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Mevcut

5.6.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

  Her hangi bir olumsuz faktör tespit edilmemiştir.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Taşınmazların nitelikli bir konut projesi olan İdealist Kent Projesi içerisinde yer alması,
- İdealist Kent içerisinde, her türlü sosyal donatının, eğitim, alışveriş, spor imkanları gibi

mevcut olması.
- Taşınmazın konut olarak gelişmiş bir bölge içinde, nitelikli konut projelerine yakın konumda yer alması,
- Taşınmazların kat mülkiyetine geçmiş olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede olması ve alt yapının sorunsuz olması,
- İdealist Kent Projesi'nin şehir merkezi sayılabilecek bir konumda yer alması
- Ulaşım açısından alternatifli ve kolay erişilebilir olması.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumlandığı İdealist Kent İçerisindeki satılık ve kiralık taşınmazlar tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerin test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır. Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsaller:

- **REMAX ABC – 0216 594 22 44**
  -Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu İdealist Kentte Yakut Blok 3'te natamam vaziyette 7. Kat, 4+1, brüt 193 m² daire için 500.000 TL istenmektedir.
  -Mercan Blok 2 'de 3+1, 1. Kat, brüt 160 m² dekorasyonlu daire için 460.000 TL istenildiği, bu fiyatın yüksek olduğu, bu tip dairelerde 400.000 TL- 420.000 TL arasındaki satış fiyatlarının talep gördüğü bilgisi alınmıştır.
  -İdealist Kent 1.Etap'ta yer alan Yakut Blok'larında 4+1 içi yapılı daireler için 500.000 TL istenildiğini, 440.000 TL – 460.000 TL arasında fiyatlarla hemen satışın gerçekleştiği bilgisi alınmıştır.

- **İDEALİST KENT SATIŞ OFİSİ – 0216 365 65 75**

  İdealist Kent Sitesi'nde 1. elden satışların tamamlandığı bilgisi alınmıştır. 2. Etap natamam Manolya Villalar için 1.400.000 TL ile 1.500.000 TL (%18 KDV ve Tapu Harcı Dahil) arasında fiyat istendiği, dekorasyonlu manolya villaların ise fiyatlarının 2.000.000 TL ye kadar çıktığı bilgisi alınmıştır.

- **REMAX ASİL– 0216 415 25 52**

  İdealist Kent sitesinde 1.etap 7+1, net 400 m², içi yapılı özel dekore edilmiş Selvi villa için 850.000 $ istenmektedir.

- **ESKIDJI – 0216 640 18 30**

  İdealist Kent sitesinde 8+1, net 400 m² Selvi Villa natamam tek villa için 750.000 $ istenmektedir.

- **ÇÖZÜM EMLAK – 0216 520 04 75**

  -İdealist kentte Çınar Villa 508 m² 5+2 natamam villa için 1.100.000 TL istenmektedir.

-Akasya Villa 368 m² kullanım alanına sahip 5+2 villa 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Konumuna ve bahçe büyüklüğüne bağlı olarak 950.000-1.250.000 TL arasında değişmektedir.
-Köknar Villa 5+2 natamam brüt 440 m² kullanım alanı olan villa 900.000 TL bedelle satılıktır. Konumuna ve bahçe büyüklüğüne göre 900.000 TL-1.600.000 TL arasında değişmektedir.

- **METAY İNŞAAT– 0216 622 51 65**

  İdealist Kentte Mercan Blokta 3+1, brüt 160 m² daire için 390.000 TL istenmektedir.
- **SAHİBİNDEN– 0532 272 40 99**
  İdealist Kent 1.Etapta özel yapım ultra lüks 440m² Köknar villa 925.000 $ bedelle satılıktır.

Değerlendirme:

Emsaller aynı siteden alınmıştır ve değeri desteklemektedir**.** Değerlenen Manolya tipi villalar Akasya tipi villaların üst segmentindedir ve bahçe alanlarının büyük olması sebebiyle bazı tekli villalara göre avantajlı olup, ikiz villa olması ve villa girişlerinin ortak olması sebebiyle dezavantajlıdır. **Satış değerleri tespit edilirken taşınmazların dekorasyonlu/dekorasyonsuz olması dikkate alınmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 5 blokta yer alan 7 ve 8 nolu villaların içi dekore edilmiş olup, diğerlerinde iç dekorasyon yapılmamıştır. İdealist Kent Projesinin teslim şekli isteğe bağlı olarak dekorasyonlu/dekorasyonsuzdur.**

Kira değeri analizi yapılırken aşağıda detayları verilen, taşınmazların konumlandığı site içerisinden kira değerleri esas alınmıştır.

- **REMAX ABC – 0216 594 22 44**
  İdealist Kentte dekorasyonlu, 3+1, 145 m² daireler için 1.600 TL aylık kira bedeli istenmekte, dekorasyonu tamamlanmış 400 m² tek villa için 4.000 TL, 438 m ² tek villa için ise 4.250 TL kira bedeli istenmektedir.

- **ESKIDJI ÇEKMEKÖY EMLAK - 0216 640 18 30**
  İdealist Kent 1. Etapta 4+1, dekorasyonlu 193 m² daire için aylık 2.000 TL kira bedeli istenmektedir.

Değerlendirme: Sitede kira bedelleri konuma, sosyal tesislere yakınlığına ve villalar için bahçe alanına göre değişmektedir. Tespit edilen kira değerleri 6.6.3 bölümünde sunulmuştur.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda değerleme konusu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

5 BLOK	SATIŞ DEĞERİ (KDV Hariç)
1 no'lu b.b.	1.000.000
2 no'lu b.b.	1.000.000
3 no'lu b.b.	1.000.000
4 no'lu b.b.	1.000.000
7 no'lu b.b.	1.200.000
8 no'lu b.b.	1.200.000
9 no'lu b.b.	1.000.000
10 no'lu b.b.	1.000.000
11 no'lu b.b.	1.000.000
12 no'lu b.b.	1.000.000
13 no'lu b.b.	1.000.000
14 no'lu b.b.	1.000.000
B2 BLOK	
3 no'lu b.b.	375.000
C3 BLOK	
16 no'lu b.b.	460.000
GENEL TOPLAM	13.235.000

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değerin test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ			
5 BLOK	KİRA (TL /ay)	KİRA (TL/YIL)	DEĞER (TL)
1 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
2 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
3 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
4 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
7 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
8 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
9 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
10 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
11 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
12 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
13 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
14 no'lu b.b.	3.900	46.800	936.000
B2 Blok 3 no'lu b.b.	1.500	18.000	360.000
C3 Blok 16 no'lu b.b.	1.900	22.800	456.000

*Gelir yöntemi ile yapılan hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %5 olarak alınmıştır.

Gelir yöntemi çerçevesinde değerleme konusu taşınmazların toplam değeri 12.048.000 TL olarak hesaplanmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında kira analizine ilişkin bilgiler detaylı olarak verilmiştir.

6.8. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut durumda olduğu gibi "konut fonksiyonlu" olarak kullanılmasıdır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı sitenin ortak alanlarının değeri bağımsız bölümlerin birim satış değerlerine yansıtılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

6.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmış olup, her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiri ile örtüştüğü görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı proje içerisinde benzer satış örneklerinin bulunuyor olmasından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerin nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilerek yasal süreçleri tamamlanmıştır. Mevzuat gereğince alınması gerekli izinleri tamdır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde yer almasında Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

5 BLOK	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
2 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
3 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
4 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
7 no'lu b.b.	1.200.000	1.416.000	655.738
8 no'lu b.b.	1.200.000	1.416.000	655.738
9 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
10 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
11 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
12 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
13 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
14 no'lu b.b.	1.000.000	1.180.000	546.448
B2 BLOK			
3 no'lu b.b.	375.000	378.750	204.918
C3 BLOK			
16 no'lu b.b.	460.000	464.600	251.366
GENEL TOPLAM	13.235.000	15.475.350	7.232.240

Değerleme konusu taşınmazlarının KDV Hariç toplam değeri; **13.235.000.-TL (OnÜçMilyonİkiYüzOtuzBeşBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un 6.6.3. başlığı altında detayları verildiği üzere değerleme konusu bağımsız bölümlerin (iç mahallerinin tamamlanarak kiraya verilmesi durumunda) toplam kira bedeli **50.200,-TL/Ay**, **602.400.-TL/Yıl (Altıyüzikibindörtyüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

*(02.12.2011 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,83.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Fulya ŞENGÜL
SPK LİSANS NO:400425
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür / Şehir Plancısı

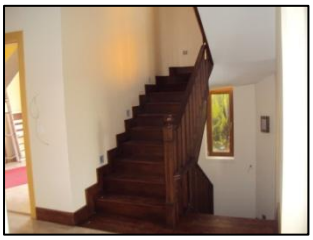




FOTOĞRAFLAR





















5 BLOK 3 ve 4 NOLU VİLLA







5 BLOK 9 ve 10 NOLU VİLLA







5 BLOK 11 ve 12 NOLU VİLLA



5 BLOK 13 ve 14 NOLU VİLLA






3
B2 BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM





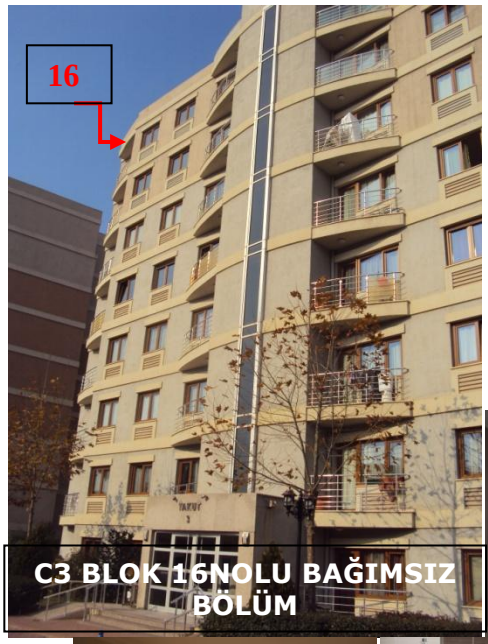


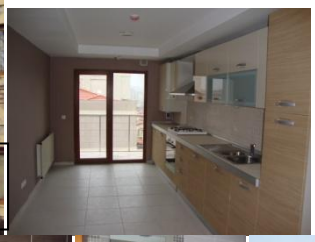










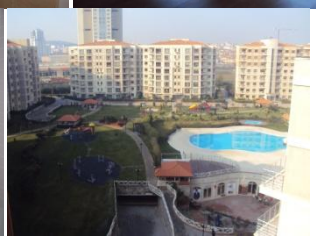








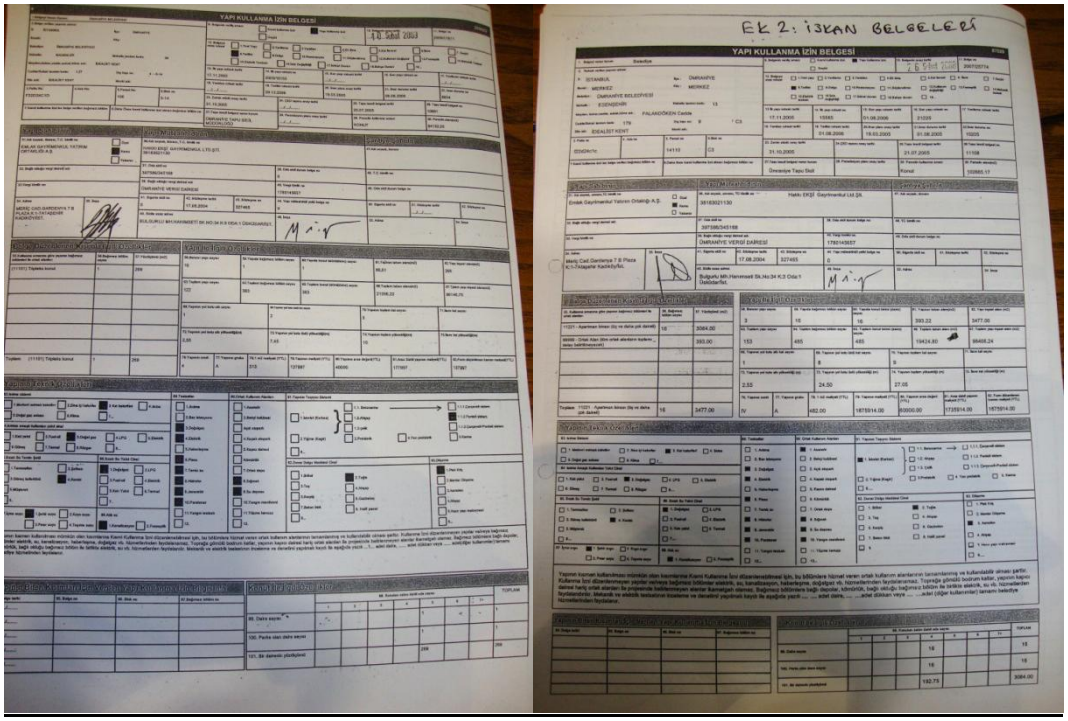


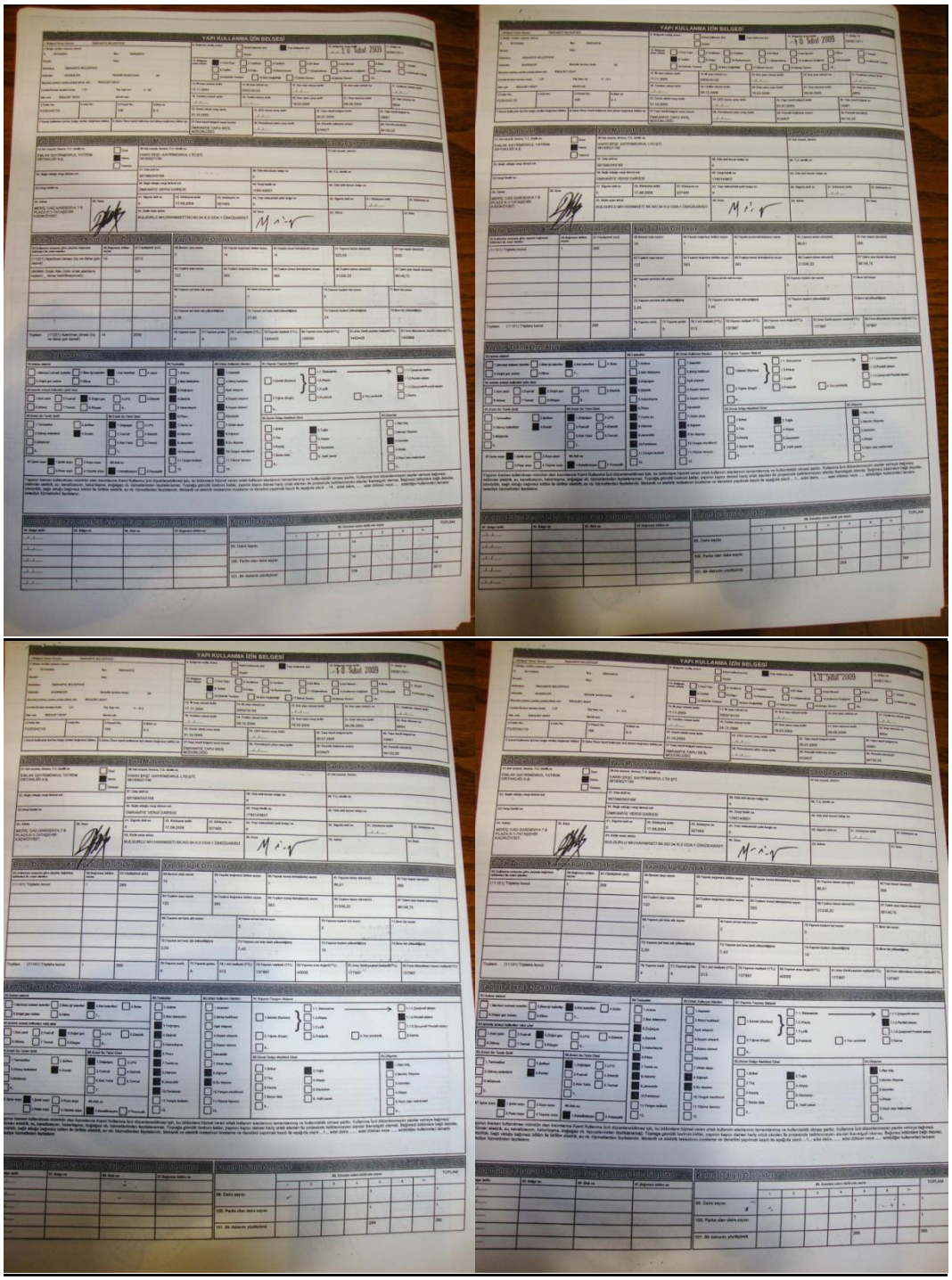


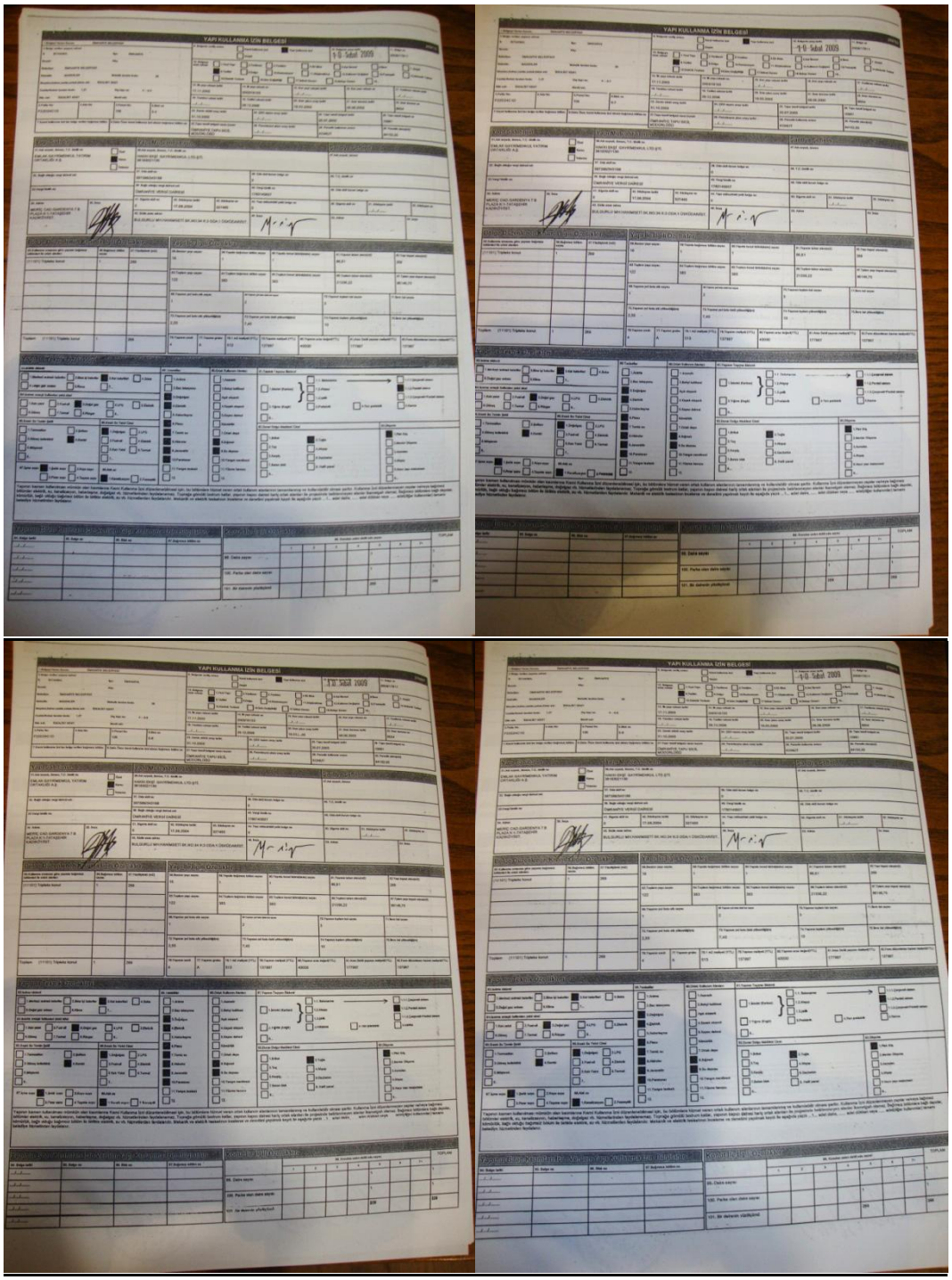
EK: 2: DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA AİT BELGELER

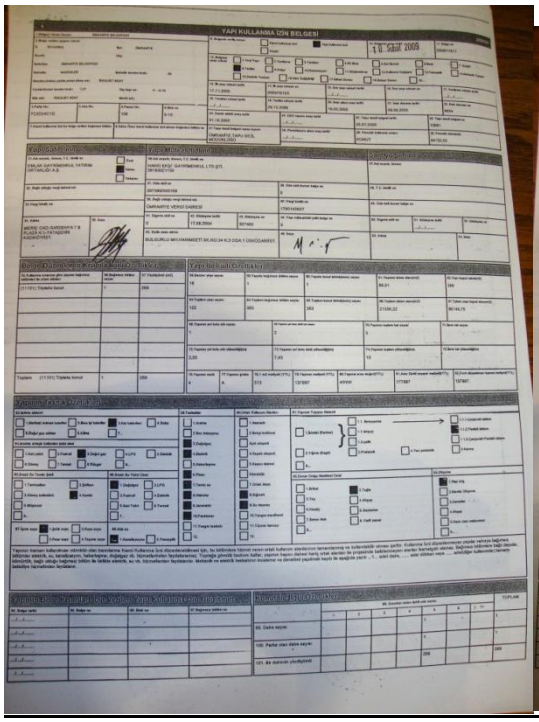
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

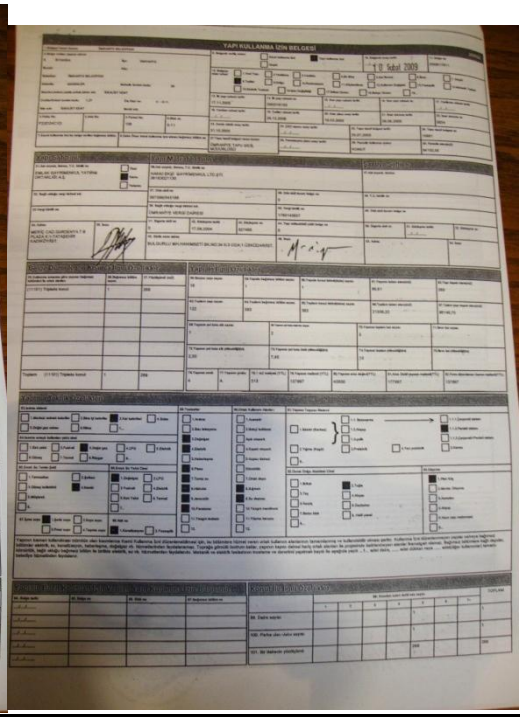
14110 PARSEL

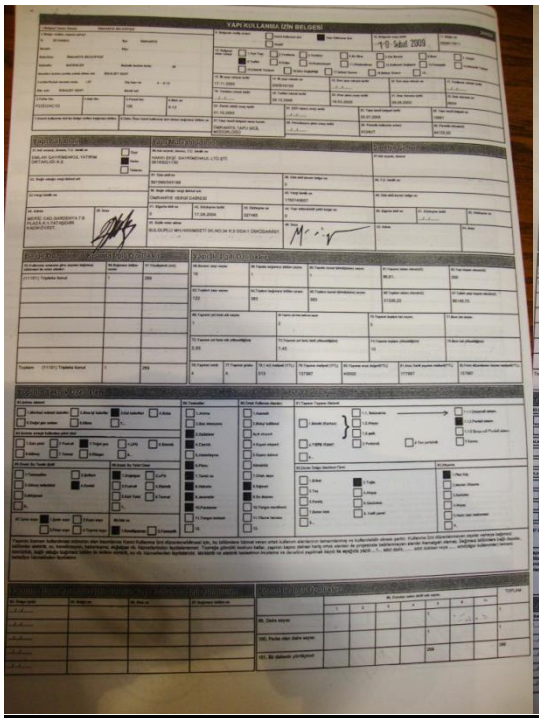


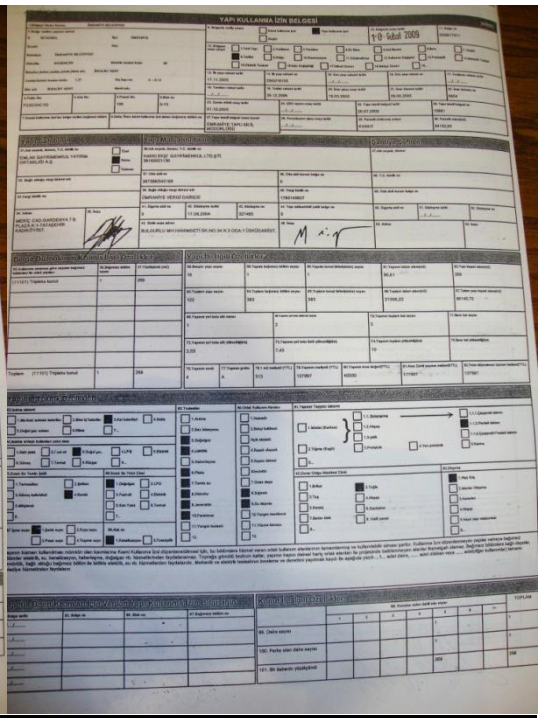

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
10 Şubat 2009


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
10 Şubat 2009


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
10 Şubat 2009


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
10 Şubat 2009

YAZILI TAPU TAKYİDATLARI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834897	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 12)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30902		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitiş Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141798	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834898	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 13)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30903		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitiş Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:09 7

Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007	-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141792	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834896	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 11)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30901		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitiş Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141795	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:09 6

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834894	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 9)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30899		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141790	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834895	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 10)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30900		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9.09

5

Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007	-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141786	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834893	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 8)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30898		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141787	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9.09

4

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834889	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30894		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141782	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834892	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 7)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30897		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:09 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007	-	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)	27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141780	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834888	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30893		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141781	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:09 2

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834886	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30891		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141779	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834887	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30892		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:09

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834918	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: B2 / 1 / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 159/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 309 / 30558		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141805	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

Raporlayan: 670 Ekin TÜTÜNCÜ
Kaydın Oluşturulma
30/11/2011

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:07

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/14110
Zemin No	: 23869083	**Yüzölçüm**	: 102.667,17 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 139 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA, 7 ADET 9 KATLI BİNA, 5 ADET 8 KATLI BİNA, 2 ADET 10 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: C3 / 7 / - (Bağ.Böl.No: 16)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 194/79580
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 271 / 26829		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:23/11/2006		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			06/05/2008 - 11033	--
İrtifak(AT)	Diğer İrtifak Hakkı : A İLE GÖSTERİLEN KISIMDA 86,46M2 B İLE GÖSTERİLEN KISIMDA 227,53M2 OLMAK ÜZERE TOPLAM 313,99M2 LİK ALANDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 30 YILLIĞI 1 KR BEDELLE İRTİFAK HAKKI VARDIR (Başlama Tarih:16/12/2009 Süre:30 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş.	25/03/2010 - 7822	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70270984	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Satış - 12/06/2008 - 14232-	- -

Raporlayan: 6702-Erkan TÜTÜNCÜ
Kaydına Uygundur.
30/11/2011

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:07 1

Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007	-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141800	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	**Ada/Parsel**	: -/106
Zemin No	: 23834899	**Yüzölçüm**	: 84.152,55 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	**Ana Taş. Nitelik**	: 111 ADET 3 KATLI TRİPLEKS VİLLA 9 ADET 9 KATLI BİNA VE 2 ADET 8 KATLI BİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Ümraniye TM	**Blok/Kat/Giriş -B.B.No**	: 5 / BODRUM+ZEMİN+1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 14)
Mahalle / Köy Adı	: YUKARI DUDULLU Mah.	**Arsa Pay/Payda**	: 184/65171
Mevkii	: KEMERDERE	**Bağ.Böl. Nitelik**	: Mesken - Tribleks
Cilt / Sayfa No	: 312 / 30904		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:01/01/1900,Bitis Tarih:01/01/1900 - Süre:-)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	-	--
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/2007		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			27/03/2009 - 10858	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71141802	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/06/2008 - 15633-	- -

Raporlayan: 6702-Erkan TÜTÜNCÜ
Kaydına Uygundur.
30/11/2011

Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2011 9:09 8

T.C.
ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.34.6.ÜMR.0.06.03.754.[1987–1085]-27311-4639737 06/12/2011
Konu : İmar durumu
Cd.66019

SAYIN: İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Kısıklı Mah. Hanımseti Sokak no:38
34696 Üsküdar/İstanbul)

İlgi: 30.11.2011 tarih ve 27311 sayılı dilekçe;

Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, F22D24C1D Pafta, --- Ada, 106 nolu Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

16.04.2005 tasdik tarihli Y. Dudullu 1 Pafta, 106-135-136-167 parsellere ait İlave Uygulama İmar Planına göre, söz konusu 106 parsel; E:0,77 , max. TAKS: 0,30 , H max: 27,50 mt (dokuz kat) AYRIK Nizam KONUT alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Adres: Atatürk Mah. Alemdağ Cad. No: 1 PK 34764 Ümraniye / İSTANBUL Tel: (0216) 443 56 00 (15 Hat-PBX)
Faks: (0216) 335 32 76 www.umraniye.bel.tr

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ve DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN