

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



İKİTELLİ PARSELLERİ
Başakşehir / İSTANBUL

2017/0274

30.11.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.11.2017 tarihinde, 20170274 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
|-------------------------------------|--|
| RAPORU TALEP EDEN | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 02.10.2017 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 27.11.2017 |
| RAPOR TARİHİ | 30.11.2017 |
| RAPOR NO | 20170274 |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
| ADRESİ | İkitelli 1 ve 2 Mahalleleri Sınırlarında Yer Alan 33 Adet Parsel Başakşehir / İSTANBUL |
| KOORDİNATLARI | Referans: 1335/5: 41.076969, 28.777343 |
| TAPU BİLGİLERİ | TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 1 ve İkitelli 2 Mahallelerinde kayıtlı 33 Adet Parsel. (Bkz. raporun 3.2. bölümü.) |
| İMAR DURUMU | Rapora konu taşınmazlar muhtelif imar planları içerisinde yer almaktadır. Ayrıntılı bilgi rapor içerisinde açıklanmıştır. (Bkz. Raporun 3.3. bölümü.) |
| ÇALIŞMANIN TANIMI | Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 33 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen miktarın güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| | TL | USD |
|--|----------------|---------------|
| Parsellerin/Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri | 270.721.376,75 | 68.885.846,50 |
| Parsellerin/Hisselerinin KDV Dahil Toplam Değeri | 319.451.224,56 | 81.285.298,87 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,93 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m² ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m² nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
|---|---|
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI |
|  Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437) |  Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343) |

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

| | | |
|----------------|---|----|
| BÖLÜM 1 | RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 6 |
| 1.1. | Rapor Tarihi ve Numarası..... | 6 |
| 1.2. | Rapor Türü..... | 6 |
| 1.3. | Raporu Hazırlayanlar..... | 6 |
| 1.4. | Değerleme Tarihi..... | 6 |
| 1.5. | Dayanak Sözleşmesi..... | 6 |
| 1.6. | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 6 |
| BÖLÜM 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 7 |
| 2.1. | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler..... | 7 |
| 2.2. | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler..... | 8 |
| 2.3. | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar..... | 8 |
| BÖLÜM 3 | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER | 9 |
| 3.1. | Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu..... | 9 |
| 3.2. | Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri..... | 12 |
| 3.3. | Parsellerin İmar Bilgisi..... | 20 |
| 3.4. | Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler..... | 24 |
| 3.4.1 | Tapu Müdürlüğü İncelemesi..... | 24 |
| 3.4.2 | Belediye İncelemesi..... | 25 |
| 3.4.3. | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi..... | 25 |
| 3.5. | İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler..... | 26 |
| 3.6. | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler..... | 26 |
| 3.7. | En Etkin ve Verimli Kullanımı..... | 26 |
| 3.8. | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi..... | 26 |
| 3.9. | Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları..... | 26 |
| 3.10. | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş..... | 26 |
| 3.11. | Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler..... | 26 |
| 3.12. | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler..... | 27 |
| BÖLÜM 4 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR | 28 |
| 4.1. | Değer Tanımları..... | 28 |
| 4.1.1. | Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)..... | 28 |
| 4.1.2. | Düzenli Likidasyon Değeri..... | 28 |
| 4.1.3. | Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)..... | 28 |
| 4.1.4. | Faal İşletme Değeri..... | 29 |



| | |
|--|-----------|
| 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler | 29 |
| 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı..... | 29 |
| 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı..... | 29 |
| 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı..... | 30 |
| 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları | 30 |
| 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar | 30 |
| 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) | 30 |
| 4.3.2. Varsayımlar | 31 |
| 4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) | 31 |
| 4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)..... | 31 |
| 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) | 32 |
| 4.3.6. Şerefiye | 32 |
| 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri | 32 |
| 4.3.8. Rapor Tarihi | 32 |
| BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER..... | 33 |
| 5.1. Türkiye Demografik Veriler | 33 |
| 5.2. 2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme | 34 |
| 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 39 |
| 5.3.1. İstanbul İli | 39 |
| 5.3.2. Başakşehir İlçesi | 41 |
| BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ..... | 42 |
| 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları..... | 42 |
| 6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti..... | 44 |
| 6.3. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç | 46 |
| 6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi..... | 50 |
| BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ..... | 51 |

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.11.2017 tarihinde, 2017/0274 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi sınırlarında konumlu toplam 31 adet parsel ile İkitelli -1 Mahallesi sınırlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli protokole istinaden 2 adet parsel olmak üzere toplam 33 adet taşınmazın güncel değerlerinin tespiti çalışması için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.11.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|----------------------------|---|
| ÜNVANI | :Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ADRESİ | :Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL |
| İLETİŞİM | : 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta) |
| KURULUŞ TARİHİ | : 1953 Yılında kurulmuştur. |
| FAALİYET KONUSU | : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| HALKA ARZ TARİHİ | : 02.12.2010 |
| GYO TESCİL TARİHİ | : 22.07.2002 |
| SERMAYESİ | : 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) |
| PORTFÖY BİLGİLERİ | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 50,66 |

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan arsaların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli -1 Mahallesi sınırlarında konumlu 2664 ve 2665 nolu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen protokol şartlarının ve protokole ek olarak alınan Şirket Yönetim Kurulu Kararları'nın dikkate alınması talep edilmiştir.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Rapor konusu toplam 33 adet parsel; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp ve Başakşehir İdari Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır. Parsellerden 1360 ada 7 parsel, 1384 ada 1 parsel ile 2664 ve 2665 parseller Başakşehir Mahallesi sınırlarında, diğer parseller ise Ziya Gökalp Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar geniş bir bölgede konumlanmakta olup genel itibarı ile O3 Tem Otoyolunun kuzeyinde, İstanbul Olimpiyat Stadı'nın doğusunda ve İkitelli Sanayi Sitesi'nin batısında yer almaktadır. Parsellerin konumlarını gösterir kadastral sınırları işlenmiş uydu görüntüleri aşağıda yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Olimpiyat Stadı kompleksi, Emlak Konut Ayazma Konutları Projesi, My Europa Projesi, TOKİ konut projeleri yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım O3 TEM Otoyolu ve bağlantı ve yan yolları aracılığı ile Hürriyet Bulvarı ve Olimpiyat Stadı Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



2664 ve 2665 Nolu Parseller



1360/26 ve 1384/3 Nolu Parseller





1335/5, 1335/12, 1335/13, 1335/15, 1336/7, 1336/8, 1336/10, 1337/17, 1337/23, 1338/8, 1339/5, 1339/7, 1339/9, 1339/10, 1339/11, 1339/12, 1339/13, 1339/14, 1340/2, 1340/3, 1340/4, 1340/6, 1340/10, 1341/2, 1341/3, 1341/4, 1341/5, 1344/1 ve 1344/2 Nolu Parseller



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parsellerin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıda tablo olarak sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ – HİSSESİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : İkitelli-2 ve İkitelli-1

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)

| TAPU KAYITLARI | | | | | | | | | | |
|----------------|--------|-----------|----------|-----------------------------|-------------------------|--|---------|-----------|------------|-------------|
| Sıra No | Ada No | Parsel No | Niteliği | Yüzölçümü (m ²) | HİSSESİ | Emlak GYO A.Ş. Hissesine Düşen (m ²) | Cilt No | Sahife No | Yevmiye No | Tapu Tarihi |
| 1 | 1335 | 5 | ARSA | 7,606.73 | 1/1 | 7,606.73 | 153 | 15084 | 9524 | 8.09.2011 |
| 2 | 1335 | 12 | ARSA | 7,123.14 | 1/1 | 7,123.14 | 153 | 15091 | 9524 | 8.09.2011 |
| 3 | 1335 | 13 | ARSA | 4,123.45 | 1/1 | 4,123.45 | 153 | 15092 | 9524 | 8.09.2011 |
| 4 | 1335 | 15 | ARSA | 3,507.22 | 1/1 | 3,507.22 | 153 | 15094 | 9524 | 8.09.2011 |
| 5 | 1336 | 7 | ARSA | 2,000.00 | 192529/240000 | 1604.41 | 153 | 15103 | 9524 | 8.09.2011 |
| 6 | 1336 | 8 | ARSA | 3,639.25 | 6093/8000 | 2771.74 | 153 | 15104 | 9524 | 8.09.2011 |
| 7 | 1336 | 10 | ARSA | 2,000.00 | 857/48000 | 35.71 | 153 | 15106 | 10733 | 24.09.2012 |
| 8 | 1337 | 17 | ARSA | 3,074.73 | 140479/240000 | 1799.73 | 153 | 15127 | 10733 | 24.09.2012 |
| 9 | 1337 | 23 | ARSA | 4,186.21 | 1/1 | 4,186.21 | 154 | 15133 | 9524 | 8.09.2011 |
| 10 | 1338 | 8 | ARSA | 6,752.61 | 166823/240000 | 4693.71 | 154 | 15142 | 9524 | 8.09.2011 |
| 11 | 1339 | 5 | ARSA | 3,438.76 | 47563/240000 | 681.49 | 154 | 15152 | 26004 | 24.11.2011 |
| | | | | | 23389/240000 | 335.12 | | | 25355 | 17.11.2017 |
| | | | | | 5153/120000 | 147.67 | | | 19454 | 15.09.2017 |
| | | | | | 37206/240000 | 533.09 | | | 9524 | 08.09.2011 |
| 12 | 1339 | 7 | ARSA | 16,640.94 | 327/500 | 1088.32 | 154 | 15154 | 26002 | 24.11.2017 |
| | | | | | 16040885311/39938256000 | 6683.7 | | | 25614 | 21.11.2017 |
| | | | | | 8429/240000 | 584.44 | | | 17793 | 18.08.2017 |
| 13 | 1339 | 9 | ARSA | 2,089.79 | 38729/240000 | 337.23 | 154 | 15156 | 25606 | 21.11.2017 |
| | | | | | 36244/240000 | 315.59 | | | 9524 | 8.09.2011 |
| 14 | 1339 | 10 | ARSA | 5,900.62 | 325471017/ 536420000 | 3580.18 | 154 | 15157 | 1780 | 7.02.2013 |
| 15 | 1339 | 11 | ARSA | 5,080.74 | 109334/120000 | 4629.15 | 154 | 15158 | 1782 | 7.02.2013 |
| 16 | 1339 | 12 | ARSA | 3,007.56 | 5747/9600 | 1800.46 | 154 | 15159 | 9524 | 8.09.2011 |
| | | | | | 441/16000 | 82.9 | | | 13040 | 19.06.2017 |
| | | | | | 441/16000 | 82.9 | | | 19452 | 15.09.2017 |
| 17 | 1339 | 13 | ARSA | 3,140.22 | 171330/240000 | 2241.72 | 154 | 15160 | 1780 | 7.02.2013 |
| 18 | 1339 | 14 | ARSA | 3,174.62 | 1/1 | 3,174.62 | 154 | 15161 | 9524 | 8.09.2011 |
| 19 | 1340 | 2 | ARSA | 2,000.00 | 18413/240000 | 153.44 | 154 | 15163 | 9524 | 8.09.2011 |
| 20 | 1340 | 3 | ARSA | 3,869.99 | 35999/240000 | 580.48 | 154 | 15164 | 1780 | 7.02.2013 |
| 21 | 1340 | 4 | ARSA | 15,400.00 | 26657/960000 | 427.62 | 154 | 15165 | 26006 | 24.11.2017 |
| | | | | | 3473/80000 | 668.55 | | | 25230 | 17.11.2017 |
| | | | | | 599/60000 | 153.74 | | | 18858 | 8.09.2017 |
| | | | | | 3601/240000 | 231.06 | | | 18455 | 25.08.2017 |
| | | | | | 609/80000 | 117.23 | | | 7939 | 14.04.2017 |
| | | | | | 53243/120000 | 6832.85 | | | 9524 | 8.09.2011 |
| 22 | 1340 | 6 | ARSA | 4,909.35 | 72001/120000 | 2945.65 | 154 | 15167 | 1780 | 7.02.2013 |
| 23 | 1340 | 10 | ARSA | 8,329.50 | 31001/120000 | 2151.86 | 154 | 15171 | 1780 | 7.02.2013 |
| | | | | | 199/20000 | 82.88 | | | 22931 | 19.10.2017 |
| 24 | 1341 | 2 | ARSA | 3,552.91 | 1/1 | 3,552.91 | 154 | 15183 | 9524 | 8.09.2011 |
| 25 | 1341 | 3 | ARSA | 5,294.07 | 1/1 | 5,294.07 | 154 | 15184 | 9524 | 8.09.2011 |
| 26 | 1341 | 4 | ARSA | 4,473.52 | 1/1 | 4,473.52 | 154 | 15185 | 9524 | 8.09.2011 |



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Niteliği | Yüzölçümü (m ²) | HİSSESİ | Emlak GYO A.Ş. Hissesine Düşen (m ²) | Cilt No | Sahife No | Yevmiye No | Tapu Tarihi |
|---------|--------|-----------|-------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------|-----------|------------|-------------|
| 27 | 1341 | 5 | ARSA | 8,293.85 | 1/1 | 8,293.85 | 154 | 15186 | 9524 | 8.09.2011 |
| 28 | 1344 | 1 | ARSA | 24,216.63 | 617/240000 | 62.26 | 154 | 15189 | 18452 | 25.08.2017 |
| | | | | | 691/240000 | 69.72 | | | 19453 | 15.09.2017 |
| | | | | | 623/120000 | 125.72 | | | 25336 | 17.11.2017 |
| | | | | | 103/240000 | 10.39 | | | 20189 | 22.09.2017 |
| | | | | | 5969/2400000 | 60.23 | | | 22892 | 19.10.2017 |
| | | | | | 11/20000 | 13.32 | | | 14458 | 11.07.2017 |
| | | | | | 103/2400000 | 10.39 | | | 15945 | 28.07.2017 |
| | | | | | 1/192 | 126.13 | | | 25617 | 21.11.2017 |
| | | | | | 60827/2400000 | 613.76 | | | 26019 | 24.11.2017 |
| | | | | | 29 | 1344 | | | 2 | ARSA |
| | | | | 133/8000 | 231.5 | 10733 | 24.09.2012 | | | |
| 30 | 1360 | 26 | ARSA | 13,849.54 | 1/1 | 13,849.54 | 164 | 16164 | 20953 | 31.10.2016 |
| 31 | 1384 | 3 | ARSA | 5,424.66 | 1011599/240000 | 2308.88 | 165 | 16268 | 20953 | 31.10.2016 |
| 32 | 0 | 2664 (*) | TOPÇU ATIŞ SAHASI | 14,400.00 | 1/1 | 14,400.00 | 2 | 126 | 15219 | 23.09.2014 |
| 33 | 0 | 2665 (*) | TOPÇU ATIŞ SAHASI | 71,563.17 | 1/1 | 71,563.17 | 2 | 127 | 18361 | 14.11.2014 |
| | | | | | 261,772.04 | 211,654.93 | | | | |

(*) Taşınmazlardan İkitelli – 2 Mahaltesinde yer alan parseller Emlak Komut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin tam veya hissesi mülkiyetindedir. İkitelli – 1 Mahallesi sınırlarında yer alan 2664 ve 2665 nolu parseller ise Toplu Komut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir. 2664 ve 2665 nolu parseller Emlak Komut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile TOKİ arasında yapılan 05.03.2015 tarihli protokol gereği Emlak Komut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Parsellerin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

| ADA | PARSEL | BEYAN | ŞERH |
|------|--------|---|--|
| 1335 | 5 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| | | *İmar düzenlemesine alınmıştır.(28.09.2010/9788) | |
| | | *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215) | |
| 1335 | 12 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| 1335 | 13 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| | | *İmar düzenlemesine alınmıştır.(28.09.2010/9788) | |
| 1335 | 15 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| 1336 | 7 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| | | *Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977) | |
| 1336 | 8 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *TOKİ lehine şufa hakkı.(03.04.2006/5134) |
| | | *İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 06.12.1963 Tarih ve 512-6744/44873 sayılı yazıları ile intifai Milli Savunma Bakanlığına aittir.(08.01.1964/76) | |
| | | *Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977) | |
| 1336 | 10 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *TOKİ lehine şufa hakkı (03.04.2006/5134) |
| | | | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| 1337 | 17 | *2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme (19.06.2008/11270) | *TOKİ lehine şufa hakkı vardır.(03.04.2006/5134) |
| | | *2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme (15.10.2009/11351) | *Kesinleşmiş mahkeme kararı vardır.(Küçükçekmece 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 27.02.2017 tarih 2015/427 Esas sayılı mahkeme Kararı yazısı ile (06.03.2017/4467) |
| | | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | |

| ADA | PARSEL | BEYAN | ŞERH |
|------|--------|---|---|
| 1337 | 23 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| | | *Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977) | |
| 1338 | 8 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanunîş vعاibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| | | | *Şufa hakkı Şerhi: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazıları (03.04.2006/5134) |
| 1339 | 5 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| 1339 | 7 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| 1339 | 9 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanunîş vعاibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| | | *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215) | *Şufa Hakkı Şerhi:03/04/2006 yev: 5134 T.C. BAŞ.TOP.KON. İDARESİ BAŞ. 22/03/2006 Gün ve 1734 sayılı yazıları.(03.04.2006/5134) |
| 1339 | 10 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| | | * Ramazan ÖZ, T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. (09.06.1994/3032) | |
| | | * Selahattin UNCU hissesine, T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi. (10.11.1994/6310) | |
| | | * Birgül TÖRE (Evlenmekle NAS) hissesi, T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. (06.07.1995/3560) | |
| | | * Meryem ERDEM hissesinde T.E.A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi. (04.07.1996/4026) | |
| | | * Turgut YILDIRIM, T.E.A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti. (23.05.1997/3956) | |
| | | *Ali YALÇIN, Uğur YALÇIN, İpek İNCEBAYRAKTAR, Serap İNCEBAYRAKTAR, T.E.İ.A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etmişlerdir. (02.05.2007/7703) | |
| 1339 | 11 | | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanunîş vعاibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| 1339 | 12 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *İhtiyati Tedbir: Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16.11.2015 tarih 2015/915 esas sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazıları ile. (16.11.2015/21920) |
| | | *İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 06/12/1963 tarih ve 512-6744/44873 sayılı yazıları ile intifai Milli Savunma Bakanlığına aittir.(08.01.1964/76) | *Şufa Hakkı 03/04/2006 yev 5134 Toplu Konut İdaresi Bşk. 22/03/2006 Gün ve 1734 sayılı yazıları.(03.04.2006/5134) |
| | | *Kamu Hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir.(27.03.2007/5215) | |

| ADA | PARSEL | BEYAN | ŞERH |
|------|--------|--|---|
| 1339 | 13 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | - |
| 1339 | 14 | *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215) | - |
| 1340 | 2 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215) | - |
| 1340 | 3 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh (09.04.1999/2816) | - |
| 1340 | 4 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215) | *TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006/5134) |
| 1340 | 6 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh (09.04.1999/2816) | - |
| 1340 | 10 | *Sabri KURT, T.E.K. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti. (10.02.1994/797) *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) | *Şufa Hakkı 03/04/2006 yev 5134 Toplu Konut İdaresi Bşk. 22/03/2006 Gün ve 1734 sayılı yazıları.(03.04.2006/5134) |
| 1341 | 2 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 06/12/1963 tarih ve 512-6744/44873 sayılı yazıları ile intifai Milli Savunma Bakanlığınca aittir.(08.01.1964/76) *TEK 2.Grup Mdr. 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh (14.02.1992/1508) | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevzli tüm haklarını hukuki ve kanuniş vعاibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| 1341 | 3 | *İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 06/12/1963 tarih ve 512-6744/44873 sayılı yazıları ile intifai Milli Savunma Bakanlığınca aittir.(08.01.1964/76) *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) İmar düzenlemesine alınmıştır. (28.09.2010/9788) | *19.06.2003 Tarih ve 5661 Yev Nolu Hacizi Mustafa Cevzli tüm haklarını hukuki ve kanuniş vعاibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562) |
| 1341 | 4 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 06/12/1963 tarih ve 512-6744/44873 sayılı yazıları ile intifai Milli Savunma Bakanlığınca aittir.(08.01.1964/76) *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215) | - |

| ADA | PARSEL | BEYAN | ŞERH |
|------|--------|---|---|
| 1341 | 5 | *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *09.01.1995 gün 106 yevmiye ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır.28.02.2002/373 *09.01.1995 gün 106 yevmiye ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 03.07.2000 gün 03/4441 sayılı yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. 05.07.2000 sayı 998 (09.01.1995/106) | - |
| 1344 | 1 | - | *TOKİ lehine şufa hakkı.(03.04.2006/5134) |
| 1344 | 2 | *2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme (15.10.2009/11351) *Küçükçekmece 2.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 11/08/2016 tarih 2016/782 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (15.08.2016-15995) * Muhdesat Bilgileri: Üzerindeki ev ve ahır Necati BİÇER ile Ali BİÇER'e aittir. | - |
| 1360 | 26 | *Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (24.09.2010/9679) *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (21.12.2012/15043) | *İtirazlı (01.01.1900 tarih) *TOKİ lehine şufa hakkı şerhi: (12.03.2007/4094) *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010/4844) |
| 1384 | 3 | *İmar düzenlemesine alınmıştır. (09.07.2010/7128) *Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (24.09.2010/9679) *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (21.12.2012/15043) *3194 Sayılı Yasanın 18.md. göre şerh. (28.12.2006/20883) *Mülkiyet intikalinin toprak tarım reform uygulaması açısından geçersiz sayılacağı. *2942 Sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme (11.03.2008/4522) | *İtirazlı (01.01.1900 tarih) *TOKİ lehine şufa hakkı şerhi: (12.03.2007/4094) *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010/4844) |
| 0 | 2664 | *3194 Sayılı Yasanın 18.md. göre şerh. (06.11.1998/10672) *Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (23.09.2014/15219) *Karayolları Genel Müdürlüğü 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (17.05.2002/3910) *Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (23.09.2014/15219) | - |

| ADA | PARSEL | BEYAN | ŞERH |
|-----|--------|---|------|
| 0 | 2665 | <p>*3194 Sayılı Yasanın 18.md. göre şerh (06.11.1998/10672)</p> <p>*Askeri güvenlik bölgesi içerisindedir. (30.11.1998/11438)</p> <p>*Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü lehine 634,72 m²'lik irtifak hakkı (25.04.2003/3644)</p> <p>*Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (14.11.2014/18361)</p> <p>*Karayolları Genel Müdürlüğü 2642 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (17.05.2002/3910)</p> | - |

*İlgili takyidat bilgileri ana parsel üzerinde ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi üzerinde bulunan takyidat bilgileridir.

Taşınmazların bulunduğu bölge gecekondu önleme bölgesi ilan edilmiş olması sebebi bu alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkili kılınmıştır. Bu kapsamda 775 Sayılı Kanun gereği olan takyidatlar ile kamu ihtiyacına yönelik takyidatlar taşınmazlar için olumsuz bir etken oluşturmamaktadır.

Bölgede yeni imar düzenlemesi yapılmış olup eski tarihli imar uygulaması ve 18.madde uygulaması ile ilgili şerhler geçerliliklerini yitirmişlerdir. Yine Küçükçekmece Belediyesi'nin ifraz işleminin iptali ile ilgili takyidatlar eski tarihli olup bu kapsamdadır.

2942 sayılı kanunun 7.maddesi kamulaştırma işlemleri ile ilgilidir. Kanuna göre idare kamulaştırma kararı verildikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini, tapu müdürlüğüne bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değişirse bu mülkiyet veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelen değişikliği tapu müdürlüğü ilgili idareye bildirir. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13. Maddeye göre tebligata gerek kalmaksızın şerh tapu sicilinden kaldırılmalıdır. Ayrıca bölgedeki imar uygulamaları sürecinde ilgili kurumların talepleri ve ihtiyaçları dikkate alınmaktadır. Buna göre takyidatlar içerisinde bulunan kamulaştırma şerhleri (2942 sayılı kanun ile ilgili şerhler) taşınmazlar için olumsuz bir etken arz etmemektedir.

Takyidatlar arasında yer alan TEK ve TEİAŞ ve benzeri irtifak hakları ise kurumların rutin uygulamaları olup taşınmaz değerleri açısından olumsuzluk yaratmamaktadır.

Yukarıda bahsi geçen beyan Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazların T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devri esnasında ilgili mevzuat gereğince zorunlu olarak tapu kaydına tescil olmuştur. Bu beyan olası plan değişikliği sonucunda kamu hizmetleri için ayrılan yerlerin Hazineye bedelsiz devredilmesi için konulmuştur. Ayrıca oluşan mülkiyet değişikliği sebebi ile üzerindeki inşaat hakkının hükmünü kaybettiği düşüncesine varılmıştır.

İlgili kanunlar gereği devlet veya kamu tüzel kişileri tarafından kamu yararı gereğince, kanun ile belirlenmiş olan esaslar çerçevesinde, ücreti peşin ödenmek kaydıyla mülkiyetinin mecburi olarak alınması işlemi olan istimlak ve bunun için parsel üzerine konulmuş olan şerhin yıllar itibari ile geçerliliğini yitirdiği düşüncesine varılmıştır. Dolayısı ile taşınmaz üzerindeki şerh ve notların taşınmaza olumsuz bir etkisinin olmadığı düşüncesine varılmıştır.

1360 Ada 26 (eski 1326/7 parsel) nolu parsel ve 1384 ada 3 (eski 1384/1 parsel) nolu parselin 30.10.2016 tarihinde imar işleminden ada parsel isimlerinde değişiklik olmuştur.

Taşınmazlardan 1339 ada 12 parsel üzerinde yer alan İhtiyati Tedbir Şerhi ile ilgili olarak bilgi alınmıştır. Şerhlerden; Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mah., 2015/915 E. sayılı dosya tapu iptali ve tescil davası olup, davacısı, Hasan Demir, davalısı: Irmakent İnşaat şirkettir. Diğer şerh ile ilgili olarak da; Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mah., 2015/476 E. sayılı dosya tapu iptali tescil şüfa davası olup, davacısı, Saadettin Çetiner, davalıları, İbrahim Güner ve Kaniye Güner'dir. Her ne kadar şerh ile ilgili olarak hisse belirtilmemiş olsa da dosyalarda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. taraf değildir.

1337 ada 17 parsel üzerinde yer alan Kesinleşmiş Mahkeme Kararı ile ilgili olarak bilgi alınmıştır. Şerhlerden; Küçükçekmece 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin, 2015/427 E. sayılı dosya tapu iptali ve tescil davası olup, davacısı, Hasan Demir, davalısı: Irmakent İnşaat şirkettir. İlgili dava 2015/427 Esas ve 2017/74 sayılı karar ile tapu iptali kesinleşmiştir.

1344 ada 2 parsel kaydında görülen Küçükçekmece 2.Sulh Hukuk Mahkemesinin 11.08.2016 tarih ve 2016/782 Esas sayılı dosya ise Davacı Hayri Turan tarafından İstanbul 27.İcra Müdürlüğü 2014/26283 Esas sayılı takip dosyasından hacizli Atilla Cengiz Kuzucan 'ın hissesinden dolayı iştirak halinde müşterek mülkiyete çevirmek ve izaleyi şuyu ile satıp paraya çevirmek için açılmıştır. İlgili dosya için Şirket müdahale talebinde bulunmuştur fakat henüz müdahale için karar verilmemiş olup duruşması 19.12.2017 tarihindedir. Dava süreci devam etmektedir.

2664 ve 2665 nolu parseller üzerinde yer alan şerh ve notlar ise; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolünün tarafların yükümlülükleri başlıklı 4 Maddesinin, TOKİ'nin Yükümlülükleri başlıklı (B) fıkrasının 5. bendinde **“Protokol konusu taşınmazların tapu devri, ŞİRKET'in talep yazısına müteakip 1 ay içerisinde yapılacak olup, devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemleri TOKİ'nin yükümlülüğünde”** olduğu belirtilmektedir.

Rapora konu parsellerin mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların imar durum bilgileri özet halinde aşağıda tabloda gösterilmiştir.

| Sıra | Ada | Parsel | Plan Adı | Lejant | Yapılaşma Kriterleri | |
|------|------|--------|---|---------------------------------|----------------------|------------|
| 1 | 1335 | 5 | 16.01.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm Yenileme Alanı R.U.İ.P. | Sosyal Kültürel Tesis Alanı | E=2,00 | H=16.50 m. |
| 2 | 1335 | 12 | | Ticaret Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 3 | 1335 | 13 | | İdari Tesis Alanı | E=2,00 | E=16,50 m. |
| 4 | 1335 | 15 | | Ticaret Alanı | E=2,00 | H=Serbest |
| 5 | 1336 | 7 | | Ticaret Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 6 | 1336 | 8 | | Ticaret Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 7 | 1336 | 10 | | Ticaret Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 8 | 1337 | 17 | | Ticaret Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 9 | 1337 | 23 | | Ticaret Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 10 | 1338 | 8 | | Metro İstasyonu Alanı | - | - |
| 11 | 1339 | 5 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 12 | 1339 | 7 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 13 | 1339 | 9 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 14 | 1339 | 10 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 15 | 1339 | 11 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 16 | 1339 | 12 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 17 | 1339 | 13 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 18 | 1339 | 14 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 19 | 1340 | 2 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 20 | 1340 | 3 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 21 | 1340 | 4 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 22 | 1340 | 6 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 23 | 1340 | 10 | | Konut Alanı | E=1,50 | H=Serbest |
| 24 | 1341 | 2 | | Rekreasyon Alanı, ENH | E=0.03 | H=6.50 m. |
| 25 | 1341 | 3 | | Sağlık Alanı | E=2,00 | H=16.50 m. |
| 26 | 1341 | 4 | | Anaokulu Alanı | E=2,00 | H=16.50 m. |
| 27 | 1341 | 5 | | İdari Tesis Alanı | E=2,00 | H=16.50 m. |
| 28 | 1344 | 1 | | Rekreasyon Alanı, ENH, Metro | E=0.03 | H=6.50 m. |
| 29 | 1344 | 2 | | Rekreasyon Alanı, ENH | E=0.03 | H=6.50 m. |
| 30 | 1360 | 26 | 04.11.2015 tarih Kuzey Ayazma G.Ö.B. 1/1.000 ölçekli U.İ.P. | Ticaret Konut (TİCK-1) | E=2.00 | 20 Kat |
| 31 | 1384 | 3 | | Rekreasyon, YYA | - | - |
| 32 | 0 | 2664 | 13.10.2006 tarihli 1/1.000 Ölçekli Başakşehir 4 no'lu Kavşak Düzenlemesi U.İ.P. | İmar Yolu ve Kavşak Alanı | - | - |
| 33 | 0 | 2665 | 04.07.2003 tarihli 1/1.000 Ölçekli İkitelli Toplu Konut Alanı U.İ.P. | Yol, Terminal Alanı | - | - |

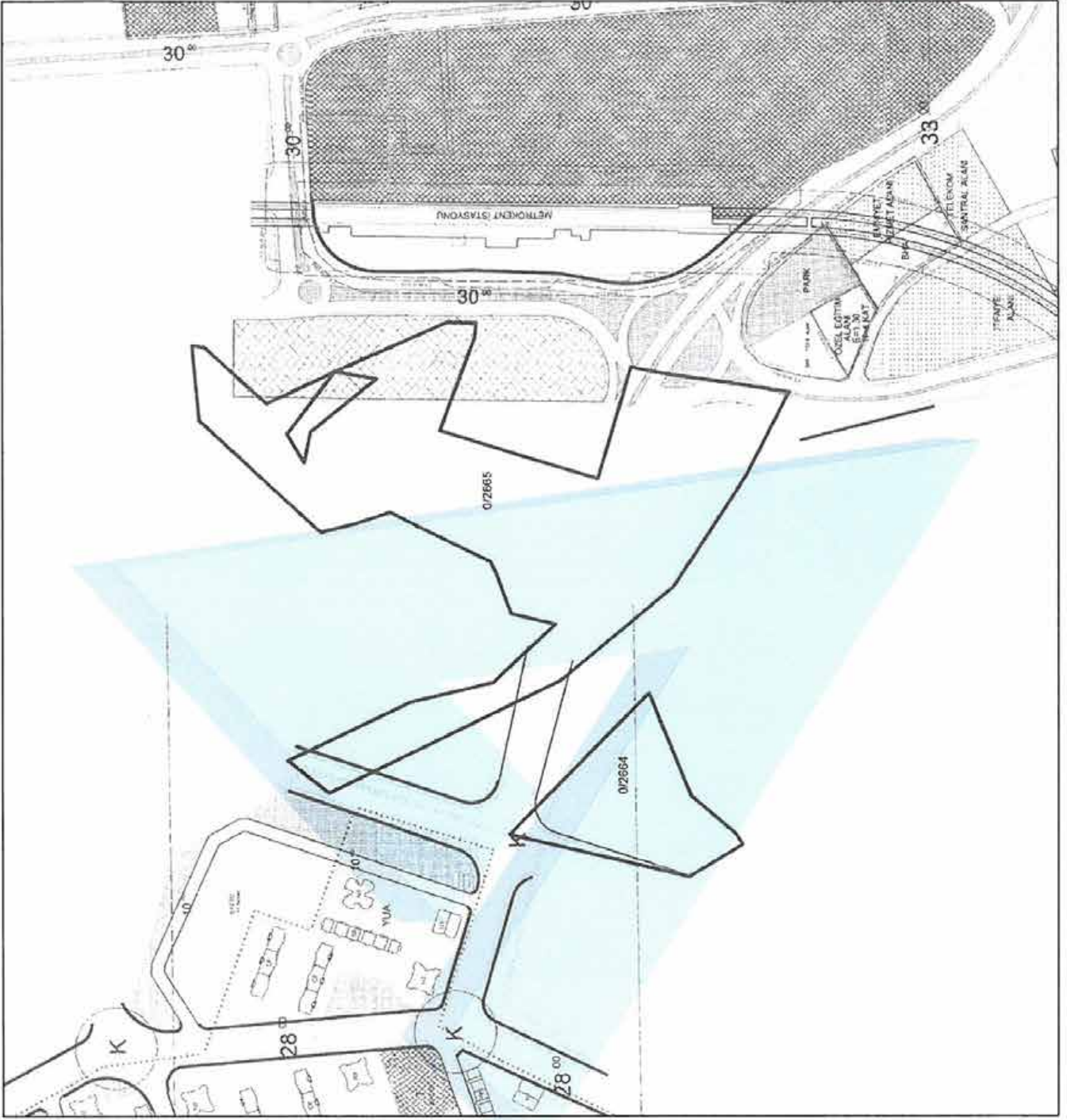
İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1335 ada 5, 12, 13 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1338 ada 8 parsel, 1339 ada 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 1344 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların 1/1000 ölçekli 16.01.2017 tasdik tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

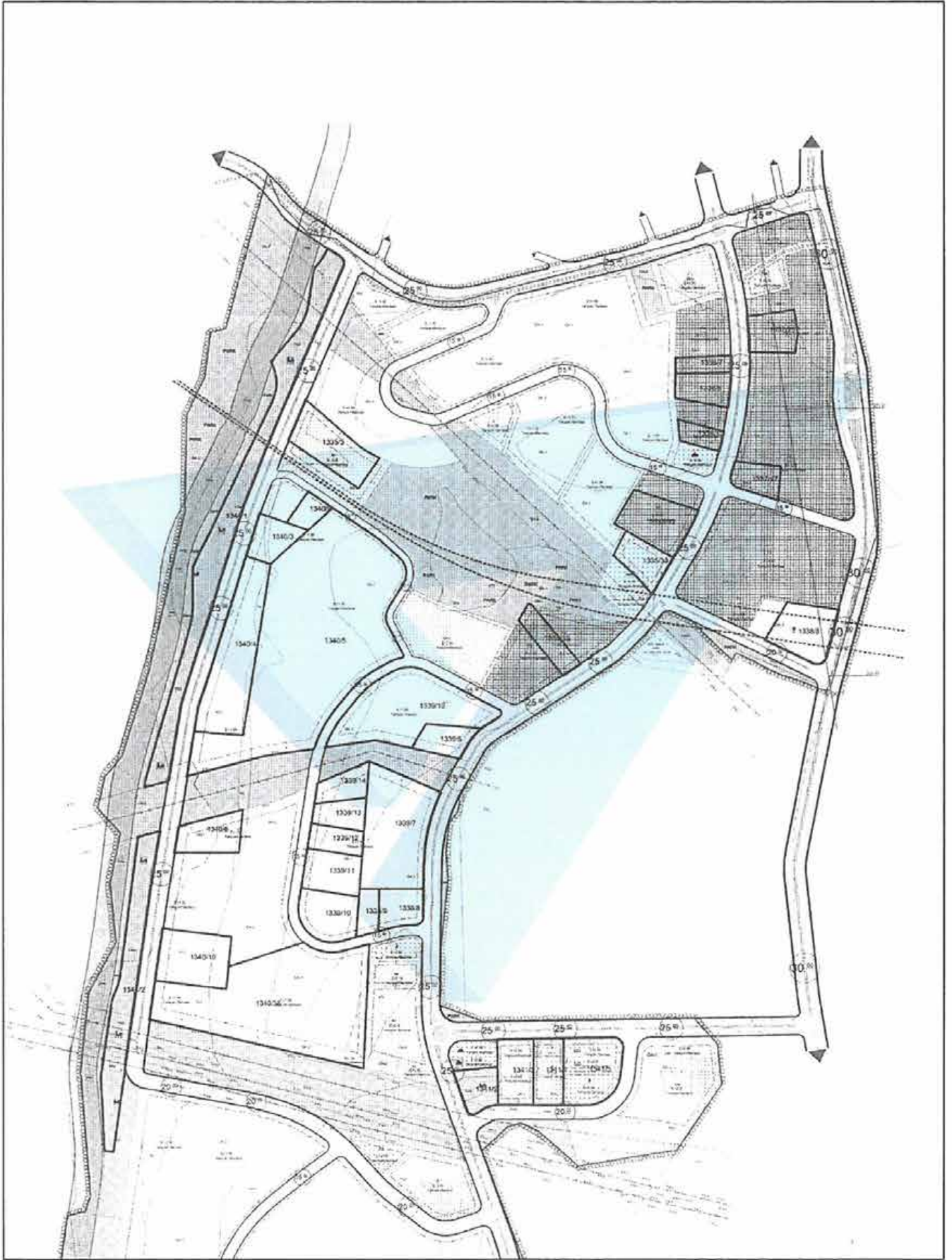
Ancak söz konusu plan bir ay süre ile askıya çıkartılmış ve söz konusu plana askı süresi içinde itirazlar olmuştur. Askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmek üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na gönderilmiş olduğu ve itirazların değerlendirme sürecinde olduğu öğrenilmiştir.

İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1360 ada 26 parsel (eski: 7 parsel) ve 1384 ada 3 parselin (eski: 1 parsel) 1/1000 ölçekli 04.11.2015 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. TİCK-1:Ticaret Konut -1 alanları E:2.00 Yençok 20 Kat yapılaşma koşulları olduğu öğrenilmiştir.

Rapor konusu taşınmazlardan konut ve ticaret alanı dışında kalan yerler ile ilgili olarak yapılaşma şartları plan notlarında ve ilgili yönetmeliklerde belirtilmiştir.

Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.11.2015 tarih ve 19100 sayılı yazılarında Rezerv Yapı Alanlarında yeniden düzenlenen alan sınırının Bakanlık Makamı'nın 19.11.2015 tarih ve 18736 sayılı Olurları ile onaylandığı bildirilmiş olup değerlendirme konusu İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1335 ada 5, 12, 13 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1338 ada 8 parsel, 1339 ada 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 1344 ada 1 parsel ve 1384 ada 3 parseller ile 1344 ada 2 parselin kısmen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun 2. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanı"nda kaldığı öğrenilmiştir. İkitelli-1 Mahallesi'nde 2664 ve 2665 parsellerinde içinde bulunduğu bölgenin de Maliye Bakanlığı'nın 04.10.2013 tarih ve 37924 sayılı uygun görüşleri alınarak 08.10.2013 tarih ve 6434 sayılı Makam Olur'ları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği öğrenilmiştir. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.02.2013 tarih ve 15527817-8749 sayılı yazısında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanların Kamulaştırılmasına dair 24.01.2013 tarih ve 1514 sayılı Bakanlık oluru alındığı belirtilmektedir. Müşteriden alınan bilgiye göre; rapor konusu taşınmazlardan İkitelli-1 Mahallesinde kayıtlı 2664 ve 2665 parseller TOKİ ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki 05.03.2015 tarihli protokolde yer alan öneri imar durumunda Konut+Ticaret Alanında olup Emsal: 1,50 olarak belirtilmiştir.





***Parsellerin imar planlarına ilişkin plan notları raporumuz ekinde sunulmuştur.**



3.4. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gördüğü değişiklikler aşağıda açıklanmıştır. Tapu kütüğüne yeni işlenmiş veya terkin edilmiş takyidatlar raporun tapu kayıtları bölümünden takip edilebilmektedir.

| ADA PARSEL | DEĞİŞİKLİKLER |
|--|--|
| 1335 ada 5 -12-13-15 nolu parseller, 1136 ada 7-8 nolu parseller, 1337 ada 23 nolu parsel, 1338 ada 8 nolu parsel, 1339 ada, 5 -8-9 -12-14 nolu parseller, 1340 ada 2 ve 4 nolu parseller, 1341 ada, 2-3-4 ve 5 nolu parseller, 1344 ada, 1 nolu parseller | İmar uygulaması sonucu oluşmuş parsel 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. |
| 1336 ada 10 parsel | Taşınmazda ait 4285/240000 hisse 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile Alpdoğan KUZUCAN adına kayıtlı iken 24.09.2012 tarih 10733 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1337 ada 17 parsel | Taşınmazda 143/240000 hisse ve 140336/240000 hisse 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile Alpdoğan KUZUCAN adına kayıtlı iken 24.09.2012 tarih 10733 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1339 ada 7 parsel | Taşınmazda 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Bu parselde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mevcut iken TOKİ'ye ait satış ve birleştirme 24.02.2012 tarih 2025 yevmiye no ile oluşmuş 956342201/13312752000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1339 ada 10 parsel | Taşınmazda 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Bu parselde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mevcut iken TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 05.10.2012 tarih 11336 yevmiye ile oluşmuş 6137/48000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1339 ada 11 parsel | Taşınmaz 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Bu parselde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mevcut iken TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 28.02.2012 tarih 2157 yevmiye ile oluşmuş 13333/120000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1339 ada 13 parsel | Taşınmaz imar uygulaması sonucu oluşmuş 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile tescil edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Taşınmazda TOKİ mülkiyetinde bulunan 1867/48000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1340 ada 3 parsel | Taşınmazda TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 29.12.2011 tarih 14155 yevmiye ile oluşmuş 35999/240000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1340 ada 6 parsel | Taşınmazda TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 10.09.2012 tarih 10064 yevmiye ile oluşmuş 72001/120000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1340 ada 10 parsel | Taşınmaz imar uygulaması sonucu oluşmuş 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile tescil edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına da hisse tescil edilmiştir. Taşınmazda TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 28.02.2012 tarih 2157 yevmiye ile oluşmuş 9377/60000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1344 ada 2 parsel | Taşınmaz imar uygulaması sonucu oluşmuş 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile tescil edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Taşınmazda Alpdoğan KUZUCAN mülkiyetinde bulunan 133/8000 hisse 24.09.2014 tarih 10733 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir. |
| 1360 ada 26 parsel | Parsel, 26.11.2012 tarih 13680 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 1360/7 nolu parsel olarak tescil edilmiş iken 31.10.2016 tarih ve 20953 yevmiye no ile imar uygulaması sonucu 1360/26 nolu parsel ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. |

| | |
|-------------------|---|
| 1384 ada 3 parsel | Parselin 102150/240000 hissesi 26.11.2012 tarih 13680 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 1384/1 ile kayıtlı iken 31.10.2016 tarih ve 20953 yevmiye no ile imar uygulaması sonucu 1384/3 olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. |
| 2664 parsel | Taşınmaz, Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 23.09.2014 tarih 15219 yevmiye no ile kamu kurumları arası bedelsiz devir işleminden TOKİ mülkiyetine tescil edilmiştir. |
| 2665 parsel | Taşınmaz, 04.01.1960 tarihi 5 yevmiye no ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.04.2014 tarih 18361 yevmiye no ile kamu kurumları arası bedelsiz devir işleminden TOKİ mülkiyetine tescil edilmiştir. |

3.4.2 Belediye İncelemesi

Başakşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazların son üç yıllık dönemde gördüğü değişiklikler aşağıdaki paragraflarda açıklanmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile rapora konu taşınmazların büyük bir kısmı 16.01.2017 tarihli 1/1.000 ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 16.01.2017 onay tarihli planın 1 (bir) ay süre ile askıya çıkartılmış olduğu ve söz konusu plana askı sürecinde itirazlar olduğu, yapılan itirazların değerlendirilmek üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na gönderildiği ve değerlendirme aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Bu plan öncesinde 30.03.2011-22.10.2012-04.03.2015 tarihli 1/1.000 ölçekli Başakşehir Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı yürürlükte olduğu öğrenilmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 1360 ada 26 (eski 7 parsel) parsel ve 1384 ada 3 (eski 1 parsel) parseller halihazırda 04.11.2015 tarihli 1/1.000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Bu plan öncesinde yürürlükte olan 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı 2.İdare Mahkemesi'nin 2013/ 619, 620, 621, 622, 623 ve 624 E sayılı dosya kararları ile iptal edilmiştir.

2664 ve 2665 nolu parsellerin imar planlarında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Ayrıca taşınmazların konumlu oldukları bölge 08.09.2012 tarih 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden **Rezerv Alan** olarak belirlenmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazlardan 1360/26 ile 1384/3 nolu parselin 31.10.2016 tarihinde imar uygulaması ile tescil edildiği, uygulama öncesinde 1360/26 nolu parselin 1360/7, 1384/3 nolu parselin ise 1384/1 nolu parsel olarak kayıtlı olduğu öğrenilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde ve halihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel üzerinde imar fonksiyonu uyarınca ve yapılaşma özelliklerine göre bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapora konu Emlak Konut GYO A.Ş. adına tapuda tescilli 31 adet parsel ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden" Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan 2664 ve 2265 nolu parsellerin, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapor konusu toplam 33 adet parsel; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 ve İkitelli-1 Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır.
- Parsellerden 2664 ve 2665 parseller İkitelli-1 Mahallesi sınırlarında, diğer parseller ise İkitelli-2 Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.
- Taşınmazlar geniş bir sahada farklı konumlarda konumlanmaktadır.
- Parseller genel olarak birbirlerinden ayrı olmakla birlikte bazı parseller birlikte bütünlük arz etmektedir.
- Bütünlük oluşturan parseller; 1341 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu parseller, 1336 ada 12 ve 13 nolu parseller, 1336 ada 7 ve 8 nolu parseller, 1340 ada 2,3 ve 4 nolu parsellerdir.

- Taşınmazlar geniş bir alanda konumlu olmakla birlikte özellikle güney kısımda kalan taşınmazlar eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir.
- Taşınmazlar genel olarak imar parseli olup düzgün geometrik yapıya sahip olmakla birlikte, 1344 ada 1 ve 2 nolu parseller ile 1340 ada 4 nolu parseller uzun ince bir geometrik şekle sahiptir. 2664 ve 2665 parseller ise ham kadastral parseller olup düzgün olmayan özgün geometrik şekle sahiptir.
- Bölgede hızlı gelişme ve yapılaşma yaşanmakta olup altyapı imkanları kısmen bulunmakta ve kısmen de hızla oluşmaktadır.
- Taşınmazların konumlu oldukları bölgelerde kısmen iskan edilmeyen yasa dışı yapılaşma alanları, bölgedeki çalışmalar için kurulmuş şantiye tesisleri, yer almaktadır. Diğer parseller üzerinde ise doğal bitki örtüsü ve yer yer hafriyat malzemesi bulunmaktadır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin kısmen arazi yapısı sebebi ile hakim manzaraya sahip olmaları,
- Parsellerin kısmen imar ve yapılaşma özelliklerinin tercih edilir olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları ve bölgede birçok büyük ölçekli projenin mevcut olması,
- Bölgede Bölgenin O3 TEM Otoyolu'na ve Haramidere Bağlantı yoluna yakınlığı sebebi ile ulaşım alternatiflerinin mevcut olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin henüz gelişimini tamamlamamış olması,
- İstanbul'un göreceli de olsa merkezi iş alanlarına uzak olması,
- Parsellerin geniş bir bölgede bir bütünlük oluşturmayan dağınık konumlarda olmaları,
- Ulaşım altyapısının ve sosyal donatı alanlarının henüz tamamlanmamış olması.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

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

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES -Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.



Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

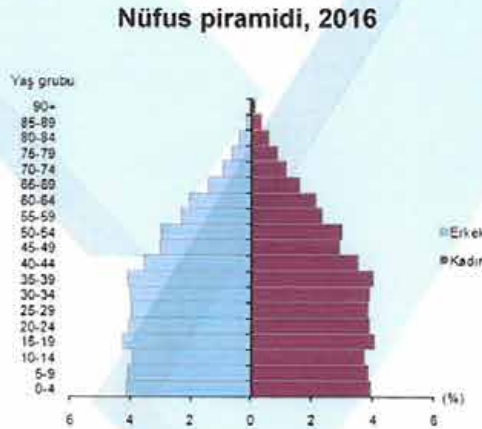
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu.

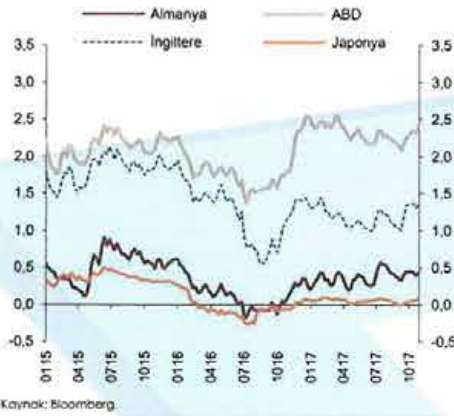
Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

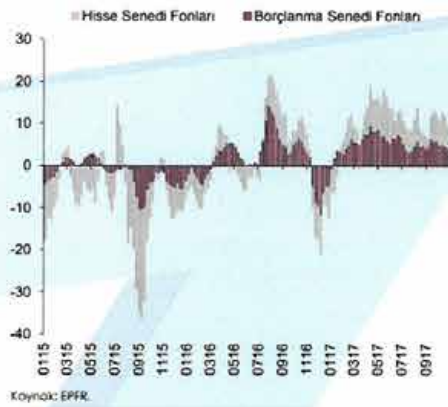
5.2. 2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

Son dönemde, gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın belirginleşmesi ve küresel ticaret hacminde süregelen artış eğilimi, küresel ekonomide bir önceki Rapor dönemine kıyasla sınırlı da olsa daha olumlu bir büyüme performansına işaret etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, emtia ve petrol fiyatlarının bir miktar yükselmiş olmasına karşın küresel enflasyon oranları ılımlı seyrini sürdürmektedir. Bununla birlikte, Eylül ayında Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması, piyasa oynaklığında ve gelişmiş ülke tahvil getirilerinde sınırlı bir yükselişe neden olmuştur (Grafik 1.1).

Grafik 1.1.
10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri
(Yüzde)



Grafik 1.2.
Gelişmekte Olan Ükelere Yönelik Portföy Akımları
(Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli)



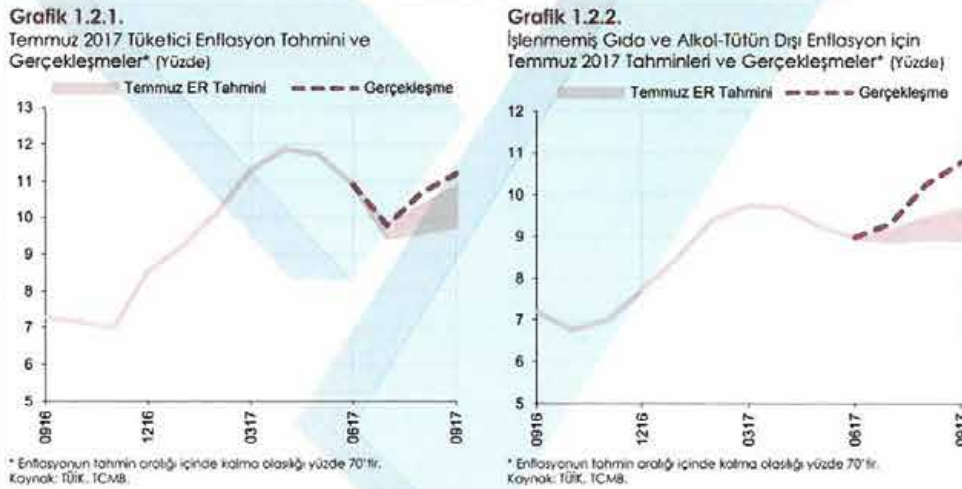
Buna karşın, küresel risk iştahının sürmesi sayesinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları son dönemde de güçlü seyretmiştir (Grafik 1.2). Grafik 1.1. 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (Yüzde) Grafik 1.2. Gelişmekte Olan Ükelere Yönelik Portföy Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli) Kaynak: Bloomberg. Kaynak: EPFR. Gelişmiş ülke para politikalarının normalleşme sürecine dair algılamalardaki değişimler, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde bir miktar artış gözlenmesine yol açmış, Türkiye’de ise ortaya çıkan jeopolitik riskler nedeniyle söz konusu artış daha yüksek olmuştur. Türkiye’ye yönelik portföy akımları, geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla ivme kaybetmekle birlikte birikimli olarak geçmiş yıllar ortalamasının üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Kredi kullanımı, KGF teminatlı kredilerde limitlere ulaşılmış olması ve işletmelerin kredi talebindeki normalleşme sonucu yılın üçüncü çeyreğinde ılımlı seviyelerde dengelenmeye başlamıştır. Sıkı para politikasına karşın, bankaların kredi koşullarındaki gelişmeler Türkiye ekonomisine ilişkin toplulaştırılmış finansal koşulların iktisadi faaliyeti destekleyici rolünün üçüncü çeyrekte devam etmesine katkıda bulunmuştur. Tüketici fiyatları enflasyonu, Temmuz ayındaki ulaştığı düşük seviyeden sonra, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış sonucunda Eylül ayında yüzde 11,2’ye yükselmiştir. Maliyet yönlü baskılara ek olarak, iktisadi faaliyetteki güçlü seyir nedeniyle talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği desteğin ortadan kalktığı görülmektedir.

İktisadi faaliyete ilişkin göstergeler, ekonominin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna ve canlanmanın genele yayıldığına işaret etmektedir. Buna karşılık, son çeyrekte destekleyici politikaların uyarıcı etkisinin azalmasıyla, yurt içi talebin sınırlı ölçüde ivme kaybedeceği ancak büyümeyi sürüklemeye devam edeceği öngörülmektedir. Net ihracatın da özellikle turizm sektöründeki canlanma, küresel büyüme görünümündeki iyileşme ve döviz kurlarının rekabetçi seviyesi sayesinde büyümeye katkı vermeye devam edeceği değerlendirilmektedir.

Makroekonomik Gelişmeler ve Temel Varsayımlar

Enflasyon

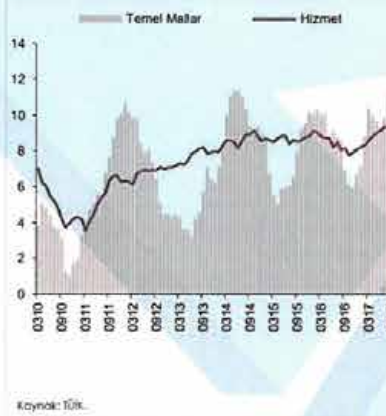
Tüketici enflasyonu Eylül ayında yüzde 11,20 ile Temmuz Enflasyon Raporu tahmininin üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.2.1). İşlenmemiş gıda ve alkol-tütün dışı tüketici enflasyonunda ise öngörülere kıyasla daha olumsuz bir seyir izlenmiştir (Grafik 1.2.2). Bu dönemde petrol ve diğer girdi fiyatlarındaki yükselişle birlikte, enerji grubunda, Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı ve iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin etkisiyle çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon öngörülerinin üzerinde seyretmiştir.



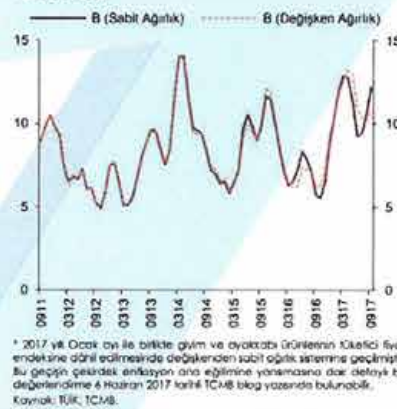
Yılın üçüncü çeyreğinde, gıda grubu yıllık enflasyonunda gözlenen azalışa karşın, enerji, temel mallar ve hizmet gruplarındaki artışla birlikte tüketici enflasyonu önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir (Grafik 1.2.1). Petrol ve diğer girdi fiyatlarında gözlenen belirgin artışla enerji fiyatları yüzde 3,46 ile kayda değer bir oranda yükselmiştir. Bu dönemde Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı, özellikle geçişgenliğin yüksek olduğu dayanıklı mal fiyatlarına hızlı bir şekilde yansımıştır. Buna ek olarak, giyim grubundaki yöntem değişikliğinin de yukarı yönlü etkisiyle temel mal grubunda yıllık enflasyon önemli ölçüde yükselmiştir (Grafik 1.2.3). Hizmet grubunda yıllık enflasyon, gıda ve döviz kuru gibi maliyet artışlarının yanında, iç talepteki güçlü seyir ve genel enflasyona endeksleme davranışının etkisiyle üçüncü çeyrekte yukarı yönlü seyrini sürdürmüştür.

Diğer taraftan, işlenmiş gıda grubunda genele yayılan fiyat artışlarına karşın, taze meyve ve sebze fiyatlarındaki nispeten olumlu görünüm ve alınan tedbirlerin de etkisiyle kırmızı et ve bakliyat fiyatlarında gözlenen azalış neticesinde, gıda enflasyonu Temmuz Enflasyon Raporu öngörülerine kıyasla daha ılımlı gerçekleşmiştir. Üretici fiyatları kaynaklı baskılar, üçüncü çeyrekte, özellikle petrol ve ana metal fiyatlarındaki artış kanalıyla güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyetteki güçlü seyirle birlikte talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek ortadan kalkmıştır. Orta vadeli enflasyon beklentileri ise ikinci çeyrekteki yatay seyrin ardından Ekim ayında yükselmiştir. Bu görünüm altında, yayılım endeksinin ima ettiği fiyat artırma eğilimi güçlenmiştir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğiliminde bu dönemde gözlenen yükseliş giyim fiyatlarındaki yöntem değişiminin de etkilerini yansıtırken, bu etkilerden arındırıldığında çekirdek enflasyon eğiliminin Temmuz ve Ağustos aylarında gerilediği, Eylül ayında ise yeniden yükseldiği gözlenmiştir (Grafik 1.2.4).

Grafik 1.2.3.
Temel Mal ve Hizmet Grubu Fiyatları
(Yük Yüzde Değişim)



Grafik 1.2.4.
B Endeksi Ana Eğilimi*
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Yıllıklandırılmış Üç Aylık Ortalama
Yüzde Değişim)



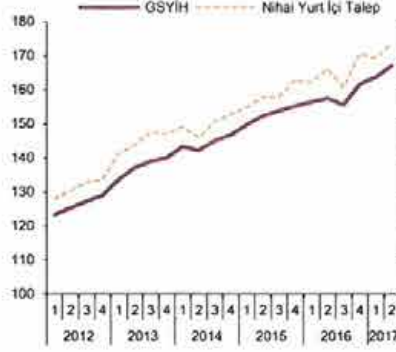
* 2017 yıl Ocak ayı ile birlikte giyim ve ayakkabı ürünlerinin tüketici fiyat endeksinde dâhil edilmesinde değerlendirilen sabit ağırlık serisine geçmiştir. Bu geçiş, geçmişteki enflasyon ana eğilimine yansımada dış etkilerle değerlendirilme 4 Haziran 2017 tarihli TCMB blog yazısında bulunabilir.
Kaynak: TÜİK, TCMB.

Özetle, eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler bir arada incelendiğinde, enflasyonun ana eğiliminde önceki çeyreğe kıyasla bir miktar bozulma kaydedilmiştir.

Arz ve Talep

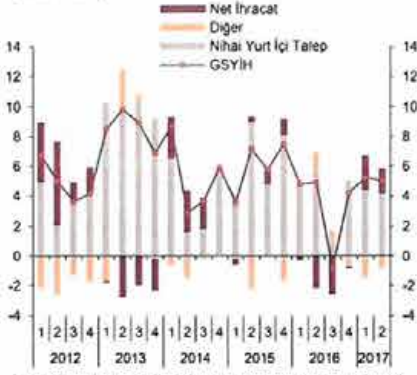
İktisadi faaliyet, yılın ikinci çeyreğinde, Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünüme kıyasla daha güçlü seyretmiştir. GSYİH 2017 yılı ikinci çeyreğinde yıllık yüzde 5,1 oranında artmış, çeyreklik büyüme yüzde 2,1 olmuştur. İlk çeyreğin aksine, ikinci çeyrekte dönemlik büyümenin yurt içi talep kaynaklı olduğu görülmektedir (Grafik 1.2.5). Bu dönemde özel tüketim ve inşaat yatırımları büyümede belirleyici olurken, makine-teçhizat yatırımlarındaki zayıf seyir sürmüştür. Net ihracatın yıllık büyümeye katkısı, Türk lirasındaki değer kazancı ve güçlenen iç talebe bağlı olarak artan ithalat nedeniyle ilk çeyreğe kıyasla bir miktar gerilemiştir (Grafik 1.2.6).

Grafik 1.2.5.
GSYİH ve Yurt İçi Talep
(Real, Mevsimsellikten Arındırılmış, 2009=100)



Kaynak: TÜİK, İCMB.

Grafik 1.2.6.
Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları*
(Yüzde Puan)



* Diğer kalemler, stokları ve zincirleme enflasyon kaynaklı istatistiksel sapmaları kapsamaktadır.
Kaynak: TÜİK.

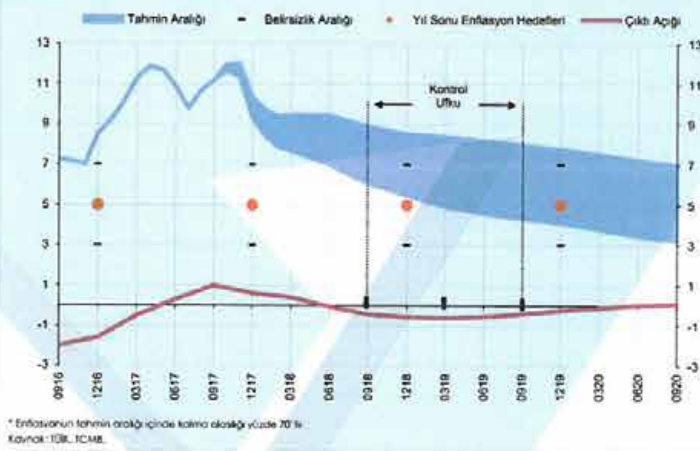
Son dönemde açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna işaret etmektedir. Destekleyici tedbir ve teşviklerin etkileri üçüncü çeyrekte gözlenmeye devam ederken, büyümenin sektörel yayılımında da artış görülmektedir. Bu dönemde, uzun süredir zayıf seyreden makine-teçhizat yatırımlarında toparlanma sinyallerinin arttığı dikkat çekmektedir. Dış talep tarafında ise, ihracatın olumlu seyrine rağmen, altın hariç mal ithalatında toparlanmanın belirginleşmesi ve altın ithalatındaki kuvvetli artış nedeniyle net ihracatın yıllık büyümeye katkısının sınırlanması beklenmektedir. Bu gelişmeler yılın başından bu yana olumlu bir seyir izleyen cari açık göstergelerinde yılın son çeyreğinde bir miktar bozulmaya neden olabilecektir (Grafik 1.2.7 ve Grafik 1.2.8). İktisadi faaliyetteki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılı başından itibaren işgücü piyasasında kademeli bir iyileşme gözlenmektedir. Ancak, son dönemde iktisadi faaliyetin sektörler geneline yayılan güçlü seyrine kıyasla işgücü piyasasındaki iyileşme daha zayıftır. Küçük-orta ölçekli ve ihracatçı olmayan firmalarda henüz güçlü bir toparlanma gözlenmemesinin, büyümenin yatırımlara ve işgücü piyasasına yansımalarını sınırladığı düşünülmektedir. Büyüme istikrar kazandıktan sonra istihdam imkânlarını genişletecek yatırımların artacağı ve işsizlik oranlarındaki düşüşün devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon ve Para Politikası Görünümü

Enflasyonu düşürmeye odaklı ve sıkı bir politika duruşu altında, enflasyonun yüzde 5 hedefine kademeli olarak yakınsayacağı, 2017 yılsonunda yüzde 9,8 olarak gerçekleşeceği, 2018 yılsonunda yüzde 7'ye, 2019 sonunda ise yüzde 6'ya geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2017 yılı sonunda yüzde 9,3 ile yüzde 10,3 aralığında (orta noktası yüzde 9,8), 2018 yılı sonunda ise yüzde 5,5 ile yüzde 8,5 aralığında (orta noktası yüzde 7) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir (Grafik 1.3.1).

2017 yılsonu enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 1,1 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahminler üzerinde etkili olan en önemli unsur Türk lirasındaki değer kaybı ile petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarında gözlenen yükseliş olmuştur. Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımına dair yapılan yukarı yönlü güncellemenin 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,5 puan yukarı çekeceği değerlendirilmiştir. İktisadi faaliyet görünümündeki iyileşmeye bağlı olarak bir önceki Rapor dönemine göre yukarı yönlü güncellenen çıktı açığı, 2017 yılsonu tahminine 0,4 puan yükseltici yönde etki yapmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrekteki enflasyon gerçekleştirmelerinin Temmuz Enflasyon Raporu'ndaki tahminlerin üzerinde olması ve enflasyon ana eğilimindeki yükseliş, 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,2 puan yukarı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 8,7 olarak açıklanan 2017 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 9,8'e yükseltilmiştir.

Grafik 1.3.1
Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri*



* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.
Kaynak: TDR, TCMB.

Bununla birlikte, 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 0,6 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Özellikle petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımındaki güncelleme enflasyon tahminini 0,4 puan yukarı çekmektedir. Öte yandan çıktı açığındaki yukarı yönlü güncellemenin 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan yukarı yönde etkileyeceği değerlendirilmiştir. Ayrıca, 2017 yılsonu enflasyon tahmininin yükseltilmesinin ve enflasyon ana eğilimindeki artışın 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan artırıcı etkisi olmuştur. Böylece Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 6,4 olarak açıklanan 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 7'ye yükseltilmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli⁵

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

| İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus |
|--------------|---------|-------------|---------|---------------|---------|-------------|---------|
| Adalar | 16.166 | Beykoz | 248.056 | Gaziosmanpaşa | 495.006 | Silivri | 155.923 |
| Arnavutköy | 215.531 | Beylikdüzü | 244.760 | Güngören | 306.854 | Sultanbeyli | 309.347 |
| Ataşehir | 405.974 | Beyoğlu | 245.219 | Kadıköy | 506.293 | Sultangazi | 505.190 |
| Avcılar | 407.240 | Büyüçekmece | 211.000 | Kağıthane | 428.755 | Şile | 31.718 |
| Bağcılar | 752.250 | Çatalca | 65.811 | Kartal | 447.110 | Şişli | 274.420 |
| Bahçelievler | 602.931 | Çekmeköy | 207.476 | Küçükçekmece | 740.090 | Tuzla | 208.807 |
| Bakırköy | 220.974 | Esenler | 461.621 | Maltepe | 471.059 | Ümraniye | 660.125 |
| Başakşehir | 333.047 | Esenyurt | 624.733 | Pendik | 646.375 | Üsküdar | 534.636 |
| Bayrampaşa | 269.677 | Eyüp | 361.531 | Sancaktepe | 304.406 | Zeytinburnu | 292.313 |
| Beşiktaş | 186.570 | Fatih | 425.875 | Sarıyer | 335.598 | | |

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.

5.3.2. Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'ser mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur.

9 Mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 ha'dır. Küçükçekmece İlçesi'nden katılan alan 6.730 ha'dır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'de ki tren istasyonu ile sağlanmakta, metro çalışmaları sonucu metronun Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşması beklenmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama Deresi doğar, İspartakule Deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazlardan KOP parseli niteliğinde olmayıp üzerinde proje geliştirilebilecek imar lejantına sahip olanlar için özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacağı görüşüne varılmıştır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Raporu konu taşınmazlardan KOP alanları üzerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Bu taşınmazlar KOP parselleri olup gerektiğinde ilgili kurum veya kuruluşlar tarafından kamulaştırılabilmektedir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Satılık Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Abid Emlak (532 711 34 75):** Ziyagökalp Mahallesi'nde 1378 Ada 19 Parselde konumlu, 1300 m² yüzölçümüne sahip, “**Geliştirme Konut Alanı**” imarlı olduğu beyan edilen, E:0.75 yapılaşma şartı olan arsanın 2.800.000,-TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.154,-TL/m²)
- **Abid Emlak (532 711 34 75):** Ziyagökalp Mahallesi'nde 1361 Ada 14 Parselde konumlu, 2341 m² yüzölçümüne sahip, “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” imarlı olduğu beyan edilen, E:1.00 yapılaşma şartı olan arsanın 5.000.000,-TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.136,-TL/m²)
- **Kontaş Gayrimenkul (532 597 73 53):** Ziyagökalp Mahallesi'nde konumlu, 1182 m² yüzölçümüne sahip, “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” imarlı olduğu beyan edilen, E:1.00 yapılaşma şartı olan arsanın 3.100.000,-TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.623,-TL/m²)
- **Sahibinden (530 703 55 09):** Ziyagökalp Mahallesi'nde 2799 parselde konumlu, 62 m² yüzölçümüne sahip, “**Konut Alanı**” imarlı olduğu beyan edilen, E:1.00 yapılaşma şartı olan arsanın 120.000,-TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~1.935,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırması:

- **Arena Emlak (542 432 34 60):** Ağaoğlu My World Europe'da, 12. katta 120 m², 2+1 dairenin 455.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.792,-TL/m²)
- **Realty World (530 771 06 28):** Mall of İstanbul Projesinde, 24. Katta konumlu, 107 m², 2+1 dairenin 690.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.449,-TL/m²)

- **Sahibinden (545 578 47 68):** Nidapark Projesinde, 8. Katta konumlu, 176 m², 3+1 dairenin 757.500,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.304,-TL/m²)
- **Arena Emlak (542 432 34 60):** Ağaoğlu My World Europe'da, 7. katta 120 m², 2+1 dairenin 475.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.958,-TL/m²)
- **Inter Avrupa Emlak Danışmanlığı (533 314 84 62):** Ağaoğlu My World Europe'da, 20. katta 159 m², 3+1 dairenin 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.214,-TL/m²)
- **Alf Alliance Europe Gayrimenkul (545 430 10 03):** Ağaoğlu My World Europe'da, 22. katta 169 m², 3+1 dairenin 750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.438,-TL/m²)
- **Smart Gayrimenkul Danışmanlığı (532 297 38 06):** Ağaoğlu My World Golf Bloklarında, 13. katta 156 m², 3+1 dairenin 593.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.801,-TL/m²)
- **Realty World (533 340 30 24):** Mall of İstanbul Projesinde, 13. Katta konumlu, 53 m², 1+0 dairenin 300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.660,-TL/m²)

Ticaret Emsal Araştırması:

- **Sahibinden (532 612 46 74):** Ayma Kop Sitesinde, 1 bölümlü, asma katlı ve otomatik kepenk bulunan 50 m², dükkanın 752.400,-TL (190.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 15.048,-TL/m²)
- **Sahibinden (544 699 90 91):** İkitelli İpkas Sanayi Sitesinde, 1 bölümlü, 120 m² dükkanın 1.702.800,-TL (430.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 14.190,-TL/m²)
- **Sahibinden (-):** İkitelli OSB Aymakoop, 1 bölümlü, 50 m² dükkanın 891.000,-TL (225.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 17.820,-TL/m²)
- **Coldwell Banker Bridge Gayrimenkul (532 512 29 57):** Ağaoğlu My World Europe Projesinde, 1 bölümlü 313 m² dükkanın, 1.975.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~6.310,-TL/m²)
- **Valens Gayrimenkul (532 254 43 80):** İkitelli İş Batı Projesinde, 1 bölümlü 285 m² dükkanın, 2.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.772,-TL/m²)
- **Citypoint Gayrimenkul (533 682 87 78):** Masko Mobilyacılar Çarşısında, 4 bölümlü, 600 m² dükkanın, 4.554.000,-TL (1.150.000,-USD) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 7.590,-TL/m²)

*Döviz Kuru:3,96-TL alınmıştır.

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır. İlgili emsaller için yapılan araştırmada bölgede Konut Alanları lejantında kalan arsaların satış sirkülasyonunun Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına nazaran daha çok olduğu emlak ofisleri ve arsa sahipleri tarafından vurgulanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

| DÜZELTME KRİTERLERİ | EMSAL | EMSAL | EMSAL | EMSAL |
|--|--------------|---------|----------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| YÜZÖLÇÜM (m ²) | 1300 | 2341 | 1182 | 62 |
| SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²) | 2,154 | 2,136 | 2,623 | 1,935 |
| PAZARLIK PAYI | 15% | 15% | 15% | 5% |
| GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL DEĞER(TL/m ²) | 1,831 | 1,816 | 2,230 | 1,838 |
| BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME | -35% | -25% | -35% | -45% |
| KONUM DÜZELTMESİ | 0% | 0% | -5% | -5% |
| İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ | 10% | 10% | 10% | 5% |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²) | 1373.175 | 1543.26 | 1560.685 | 1011.0375 |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²) | 1372.03~1375 | | | |

*Düzeltilme tablosu 1339 ada 7 nolu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.



Tüm bu veriler ışığında taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu dikkate alınarak rapor konusu parsellerin toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Sıra | Ada | Parsel | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Şartları | Yüzölçümü (m ²) | EKGYO Hissesi (*) | Birim Değeri (TL/m ²) | Toplam Değer (TL) |
|------|------|--------|--|--------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 1 | 1335 | 5 | Sosyal Kültürel Tesis Alanı | 2.00 | 7,606.73 | 7,606.73 | 550 | 4,183,701.50 |
| 2 | 1335 | 12 | Ticaret Alanı | 1.50 | 7,123.14 | 7,123.14 | 1525 | 10,862,788.50 |
| 3 | 1335 | 13 | İdari Tesis Alanı | 2.00 | 4,123.45 | 4,123.45 | 600 | 2,474,070.00 |
| 4 | 1335 | 15 | Ticaret Alanı | 2.00 | 3,507.22 | 3,507.22 | 1650 | 5,786,913.00 |
| 5 | 1336 | 7 | Ticaret Alanı | 1.50 | 2,000.00 | 1,604.41 | 1525 | 2,446,725.25 |
| 6 | 1336 | 8 | Ticaret Alanı | 1.50 | 3,639.25 | 2,771.74 | 1525 | 4,226,903.50 |
| 7 | 1336 | 10 | Ticaret Alanı | 1.50 | 2,000.00 | 35.71 | 1525 | 54,457.75 |
| 8 | 1337 | 17 | Ticaret Alanı | 1.50 | 3,074.73 | 1,799.73 | 1525 | 2,744,588.25 |
| 9 | 1337 | 23 | Ticaret Alanı | 1.50 | 4,186.21 | 4,186.21 | 1525 | 6,383,970.25 |
| 10 | 1338 | 8 | Metro İstasyonu Alanı | - | 6,752.61 | 4,693.71 | 525 | 2,464,197.75 |
| 11 | 1339 | 5 | Konut Alanı | 1.50 | 3,438.76 | 1,697.37 | 1375 | 2,333,883.75 |
| 12 | 1339 | 7 | Konut Alanı | 1.50 | 16,640.94 | 8,356.46 | 1375 | 11,490,132.50 |
| 13 | 1339 | 9 | Konut Alanı | 1.50 | 2,089.79 | 652.82 | 1375 | 897,627.50 |
| 14 | 1339 | 10 | Konut Alanı | 1.50 | 5,900.62 | 3,580.18 | 1375 | 4,922,747.50 |
| 15 | 1339 | 11 | Konut Alanı | 1.50 | 5,080.74 | 4,629.15 | 1375 | 6,365,081.25 |
| 16 | 1339 | 12 | Konut Alanı | 1.50 | 3,007.56 | 1,966.26 | 1375 | 2,703,607.50 |
| 17 | 1339 | 13 | Konut Alanı | 1.50 | 3,140.22 | 2,241.72 | 1375 | 3,082,365.00 |
| 18 | 1339 | 14 | Konut Alanı | 1.50 | 3,174.62 | 3,174.62 | 1375 | 4,365,102.50 |
| 19 | 1340 | 2 | Konut Alanı | 1.50 | 2,000.00 | 153.44 | 1375 | 210,980.00 |
| 20 | 1340 | 3 | Konut Alanı | 1.50 | 3,869.99 | 580.48 | 1375 | 798,160.00 |
| 21 | 1340 | 4 | Konut Alanı | 1.50 | 15,400.00 | 8,431.05 | 1375 | 11,592,693.75 |
| 22 | 1340 | 6 | Konut Alanı | 1.50 | 4,909.35 | 2,945.65 | 1375 | 4,050,268.75 |
| 23 | 1340 | 10 | Konut Alanı | 1.50 | 8,329.50 | 2,234.74 | 1375 | 3,072,767.50 |
| 24 | 1341 | 2 | Rekreasyon Alanı, ENH | 0.03 | 3,552.91 | 3,552.91 | 525 | 1,865,277.75 |
| 25 | 1341 | 3 | Sağlık Alanı | 2.00 | 5,294.07 | 5,294.07 | 550 | 2,911,738.50 |
| 26 | 1341 | 4 | Anaokulu Alanı | 2.00 | 4,473.52 | 4,473.52 | 550 | 2,460,436.00 |
| 27 | 1341 | 5 | İdari Tesis Alanı | 2.00 | 8,293.85 | 8,293.85 | 550 | 4,561,617.50 |
| 28 | 1344 | 1 | Rekreasyon Alanı, ENH, Metro | 0.03 | 24,216.63 | 1091.92 | 525 | 573,258.00 |
| 29 | 1344 | 2 | Rekreasyon Alanı, ENH | 0.03 | 13,924.89 | 8,731.08 | 525 | 4,583,817.00 |
| 30 | 1360 | 26 | Ticaret Konut (TICK-1) | 2.00 | 13,849.54 | 13,849.54 | 1625 | 22,505,502.50 |
| 31 | 1384 | 3 | Rekreasyon, YYA | - | 5,424.66 | 2,308.88 | 525 | 1,212,162.00 |
| 32 | 0 | 2664 | Hafif Metro ve Depolama, Yol | - | 14,400.00 | 14,400.00 | 1625 | 23,400,000.00 |
| 33 | 0 | 2665 | * Lise Alanı, Meslek Lisesi Alanı, Hafif Metro ve Depolama Alanı, Park Alanı, Yol *Terminal Alanı, Yol | - | 71,563.17 | 71,563.17 | 1525 | 109,133,834.25 |
| | | | | | 285,988.67 | 211,654.93 | | 270,721,376.75 |

Rapor konusu taşınmazlardan İkitelli – 1 Mahallesi sınırlarında yer alan 2664 ve 2665 nolu parseller, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 05.03.2015 tarihli protokol kapsamında yer almaktadır. Bu protokol kapsamında taşınmazların imar özelliklerinin öneri imar planına uygun şekilde düzenlenecek olması da gözönünde bulundurulmuştur.



6.3. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki veya hissesinin olduğu parsellerin mevcut özellikleri nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile değeri de irdelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Sayfa 46 da imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları belirtilen 26 adet taşınmazın her biri için kendi imar koşullarında yapılacak kabul edilmiştir. Projeksiyon hesabına dahil edilen parseller, elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar tabloda gösterilmiştir.
- Parsellerin imar lejantları gereği bünyesinde sosyal tesis ve ticari üniteler bulunduran konut/rezidans projesi olarak düşünülmüştür.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların 1,30 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların 1.60 katı olacağı kabul edilmiştir.
- Rekreasyon alanlarında yer alan ünitelerin, ticari olacağı, konut+ticaret fonksiyonuna sahip parseldeki satılabilir alanların ise %50 sinin konut, %50 sinin ticaret olacağı kabul edilmiştir.

| Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | E.K.GYO Hissesi | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Kriterleri (Emsal) | Emsal Dahil İnşaat Alanı | Satılabilir İnşaat Alanı | Toplam İnşaat Alanı |
|---------------|-----------|-----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| 1335 | 5 | 7.606,73 | 7.606,73 | Sosyal Kültürel Tesis Alanı | 2,0 | 15.213,46 | 19.777,50 | 24.341,54 |
| 1335 | 12 | 7.123,14 | 7.123,14 | Ticaret Alanı | 1,5 | 10.684,71 | 13.890,12 | 17.095,54 |
| 1335 | 15 | 3.507,22 | 3.507,22 | Ticaret Alanı | 2 | 7.014,44 | 9.118,77 | 11.223,10 |
| 1336 | 7 | 2.000,00 | 1.604,41 | Ticaret Alanı | 1,5 | 2.406,62 | 3.128,60 | 3.850,58 |
| 1336 | 8 | 3.639,25 | 2.771,74 | Ticaret Alanı | 1,5 | 4.157,61 | 5.404,89 | 6.652,18 |
| 1336 | 10 | 2.000,00 | 35,71 | Ticaret Alanı | 1,5 | 53,57 | 69,63 | 85,70 |
| 1337 | 17 | 3.074,73 | 1.799,73 | Ticaret Alanı | 1,5 | 2.699,60 | 3.509,47 | 4.319,35 |
| 1337 | 23 | 4.186,21 | 4.186,21 | Ticaret Alanı | 1,5 | 6.279,32 | 8.163,11 | 10.046,90 |
| 1339 | 5 | 3.438,76 | 1.329,59 | Konut Alanı | 1,5 | 1.994,39 | 2.592,70 | 3.191,02 |
| 1339 | 7 | 16.640,94 | 8.024,96 | Konut Alanı | 1,5 | 12.037,44 | 15.648,67 | 19.259,90 |
| 1339 | 9 | 2.089,79 | 562,17 | Konut Alanı | 1,5 | 843,26 | 1.096,23 | 1.349,21 |
| 1339 | 10 | 5.900,62 | 3.580,18 | Konut Alanı | 1,5 | 5.370,27 | 6.981,35 | 8.592,43 |
| 1339 | 11 | 5.080,74 | 4.629,15 | Konut Alanı | 1,5 | 6.943,73 | 9.026,84 | 11.109,96 |
| 1339 | 12 | 3.007,56 | 1.966,26 | Konut Alanı | 1,5 | 2.949,39 | 3.834,21 | 4.719,02 |
| 1339 | 13 | 3.140,22 | 2.241,72 | Konut Alanı | 1,5 | 3.362,58 | 4.371,35 | 5.380,13 |
| 1339 | 14 | 3.174,62 | 3.174,62 | Konut Alanı | 1,5 | 4.761,93 | 6.190,51 | 7.619,09 |
| 1340 | 2 | 2.000,00 | 153,44 | Konut Alanı | 1,5 | 230,16 | 299,21 | 368,26 |
| 1340 | 3 | 3.869,99 | 580,48 | Konut Alanı | 1,5 | 870,72 | 1.131,94 | 1.393,15 |
| 1340 | 4 | 15.400,00 | 7.970,71 | Konut Alanı | 1,5 | 11.956,07 | 15.542,88 | 19.129,70 |
| 1340 | 6 | 4.909,35 | 2.945,65 | Konut Alanı | 1,5 | 4.418,48 | 5.744,02 | 7.069,56 |
| 1340 | 10 | 8.329,50 | 2.234,74 | Konut Alanı | 1,5 | 3.352,11 | 4.357,74 | 5.363,38 |
| 1341 | 2 | 3.552,91 | 3.552,91 | Rekreasyon - Alanı - ENH | 0,03 | 106,59 | 138,56 | 170,54 |
| 1344 | 1 | 24.216,63 | 936,94 | Rekeasyon Alanı - ENH - Metro | 0,03 | 28,11 | 36,54 | 44,97 |
| 1344 | 2 | 13.924,89 | 8.731,08 | Rekeasyon Alanı - ENH | 0,03 | 261,93 | 340,51 | 419,09 |
| 1360 | 26 | 13.849,54 | 13.849,54 | Ticaret Konut (TICK-1) | 2,0 | 27.699,08 | 36.008,80 | 44.318,53 |
| 1384 | 3 | 5.424,66 | 2.308,88 | Rekreasyon - YYA | 0,05 | 115,44 | 150,08 | 184,71 |
| TOPLAM | | 171.088,00 | 97.407,91 | | | | | |

1360/26 parsel üzerinde hesaplanan alanların %50 sinin konut, %50 sinin ticaret olacağı varsayılmıştır.

Yukarıda hesaplanan alanların fonksiyon bazında özeti aşağıda gösterilmiştir.

| | TOPLAM EMSALE DAHİL ALAN | TOPLAM SATILABİLİR ALAN | TOPLAM İNŞAAT ALANI |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| TİCARET ALANLARI | 47.662,11 | 61.960,75 | 76.259,38 |
| KONUT ALANLARI | 74.816,44 | 97.261,37 | 119.706,30 |
| SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI | 15.213,46 | 19.777,50 | 24.341,54 |

- Proje maliyeti hesap edilirken konut ve ticaret alanlarının m² birim maliyeti 1.700,-TL/m² ve sosyal tesisin ise 1.200,-TL/m² olarak kabul ve hesap edilmiştir.
- Üretilen ünitelerden konut fiyatlarının ortalama satış bedelinin 3.750,-TL/m², ticaret ünitelerinin ortalama satış bedellerinin 6.800,-TL/m² ve sosyal tesisin ise 2.000,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Projenin inşaatının ve satış sürecinin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Proje planlama ve inşaatın konut ve ticari üniteler için 2017 yılında başlayacağı ve inşaatının 2017 yılında %10, 2018 yılında %50 ve 2019 yılında %40 oranında tamamlanarak bitirileceği varsayılmıştır. Sosyal tesisin ise inşaatının 2018 Yılında başlayıp o yıl içerisinde biteceği varsayılmıştır.
- Satışların proje inşası ile birlikte başlatılacağı; konutların ve ticaret alanlarının 2017 yılında %5, 2018 yılında %55 ve 2019 yılında %40 oranında satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. Sosyal tesisin tamamının satışının ise 2018 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Bu birim fiyatların her yıl yüzde 10 artacağı kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

| | |
|--|----------------|
| Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL) | 776.709.299,69 |
| Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL) | 343.349.984,09 |
| Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL) | 433.359.315,60 |

Elde edilen değer proje geliştirilmeye uygun imar özelliğine sahip parseller için yapılmıştır. Elde edilen değer belirli bir projeksiyona göre belirlenmiş değer olup bölge ortalamalarını göstermektedir.

Taşınmazlardan; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli -1 Mahallesi sınırlarında konumlu 2664 ve 2665 nolu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolünde belirtilen özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Taşınmazların protokolda belirtilen imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Protokol gereği parsellerin %50'si donatı alanı olarak ayrılmış olup geriye kalan kısmı üzerinde bölge yapılaşma şartlarına uygun olarak Konut+Ticaret imar fonksiyonuna sahip olup Emsal:1,5 yapılaşma şartlarına sahip oldukları öngörölmüştür.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların 1,30 katı kadar olacağı öngörölmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların 1.60 katı olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyon hesabına dahil edilen parseller, elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

| Ada/Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | Emlak Konut GYO A.ř. Hissesi | Lejant | Uygulama Alanı (m ²) | Yapılaşma Kriterleri (Emsal) | Emsal Dahil İnşaat Alanı | Satılabilir İnşaat Alanı | Toplam İnşaat Alanı |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| 0/2664 | 14.400,00 | 14.400,00 | Konut+Ticaret | 7.200,00 | 1,5 | 10.800,00 | 14.040,00 | 17.280,00 |
| 0/2665 | 71.563,17 | 71.563,17 | Konut+Ticaret | 35.781,59 | 1,5 | 53.672,38 | 69.774,09 | 85.875,80 |
| TOPLAM | 85.963,17 | 85.963,17 | | | | | 83.814,09 | 103.155,80 |

- İlgili parseller üzerinde yapılması öngörölen projede satılabilir alanların %80' i konut alanlarından, %20'si ise ticaret alanlarından oluşacağı öngörölmüştür.

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Satılabilir Konut Alanı | 67.051,27 |
| Satılabilir Ticaret Alanı | 16.762,82 |

- Proje maliyeti hesap edilirken maliyeti konut ve ticaret alanlarının m² birim maliyeti 1.700,- TL/m² olarak kabul ve hesap edilmiştir.
- Üretilen ünitelerden konut fiyatlarının ortalama satış bedelinin 4.000,-TL/m², ticaret ünitelerinin ortalama satış bedellerinin 7.000,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Projenin inşaatının ve satış sürecinin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.



- Proje planlama ve inşaatın konut ve ticari üniteler için 2017 yılında başlayacağı ve inşaatının 2017 yılında %10, 2018 yılında %40 ve 2019 yılında %50 oranında tamamlanarak bitirileceği varsayılmıştır.
- Satışların proje inşası ile birlikte başlatılacağı; konutların ve ticaret alanlarının 2017 yılında %5, 2018 yılında %55 ve 2019 yılında %40 oranında satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Bu birim fiyatların her yıl yüzde 10 artacağı kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)
- İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

| | |
|--|----------------|
| Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL) | 363.206.540,22 |
| Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL) | 164.856.234,90 |
| Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL) | 198.350.305,32 |

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

KOP parselleri dışında 26 adet parsel için yapılan projeksiyon sonucu elde edilen gelirler ile protokol kapsamındaki 2 adet parselin öner plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen projeden elde edilecek gelirler toplamı 1.139.915.839,91 TL olup bu toplamın varsayımların değişmesi durumunda değişeceği muhakkaktır. Yanı sıra inşaat maliyetlerinden arındırılmış gelirlere karşılık gelen projelendirilmiş arsa değerleri toplamı 631.709.620,92 TL olup bu değer, geliştirme payı ve yüklenici karını da içermektedir. Parsellerin değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer olacağına kanaat getirilmiştir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile taşınmazların değerleri **270.721.376,75-TL** olarak belirlenmiştir.



İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerine yer alan toplam 33 adet parselin değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **270.721.376,75-TL (İkiyüzyetmişmilyonyediüzyirmibirbinüçyüzyetmişaltıyetmişbeş Türk Lirası)**

| | TL | USD |
|--|----------------|---------------|
| Parsellerin/Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri | 270.721.376,75 | 68.885.846,50 |
| Parsellerin/Hisselerinin KDV Dahil Toplam Değeri | 319.451.224,56 | 81.285.298,87 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,93 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
|--|---|
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI |
|  Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437) |  Bülen YAŞAR (SPK Lisans No:400343) |

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve TAKBİS belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Fotoğraflar ve Uydu Görüntüsü
- Raporu Hazırlayanların SPK Lisans Belgesi Örnekleri