



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

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 20 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.10-01-284
ARALIK, 2018

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 20 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.10-01-284
RAPOR TARİHİ	11.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m ²	Nitelik
	853/9	8428,5	Arsa
881/2	39.819,88	Arsa	
883/3	6.545,56	Arsa	
883/4	8.160,22	Arsa	
884/1	49.419,02	Arsa	
885/1	9.006,52	Arsa	
885/2	12.448,06	Arsa	
885/3	25.418,85	Arsa	
887/1	10.633,71	Arsa	
888/1	10.500,84	Arsa	
888/2	10.514,03	Arsa	
890/1	16.282,87	Arsa	
891/1	13.642,36	Arsa	
892/1	56.743,91	Arsa	
894/1	47.177,49	Arsa	
895/1	10.146,25	Arsa	
896/1	10.261,75	Arsa	
897/1	7.126,07	Arsa	
898/1	10.500,80	Arsa	
899/1	25.196,03	Arsa	

MEVCUT KULLANIM	Bknz: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Bilgileri

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

20 Adet Parsel Emlak konut GYO A.Ş. Hisse Değeri	1.689.841.829 ₺
---	------------------------

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	30
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	32
5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	34
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	34
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	34
5.11 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	35
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	37
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	37
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	37
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	37
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	37
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	38
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	38
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	38

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	38
6.4 Emsal Araştırması	38
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	38
6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması	39
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması	41
6.4.4 Ofis Emsal Araştırması	41
6.4.5 Bina Emsal Araştırması.....	42
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	43
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	44
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	47
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
8. SONUÇ	48
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	48
RAPOR EKLERİ:	49

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

11.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-284

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde konumlu 20 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

06.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut A.Ş. ile Şirketimiz arasında 01.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/196 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde konumlu 20 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda 898 ada 1 ve 899 ada 1 parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	06.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,1906 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	06.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,2000 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

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

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

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

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

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

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

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

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

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

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

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

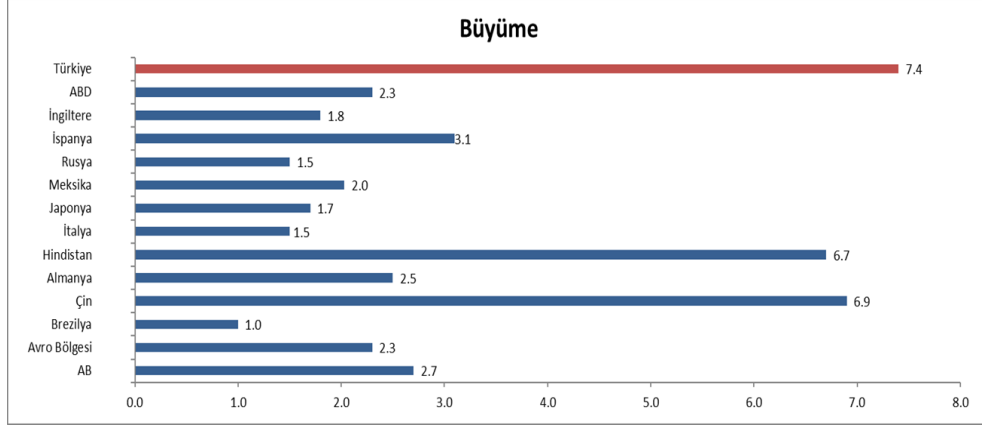
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

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

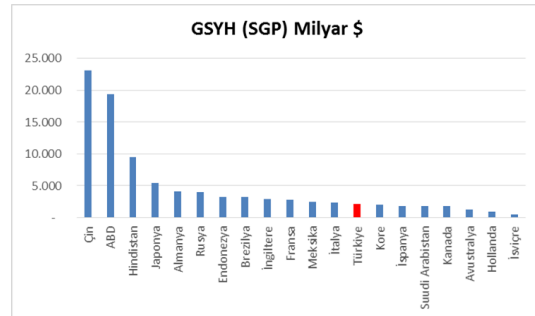
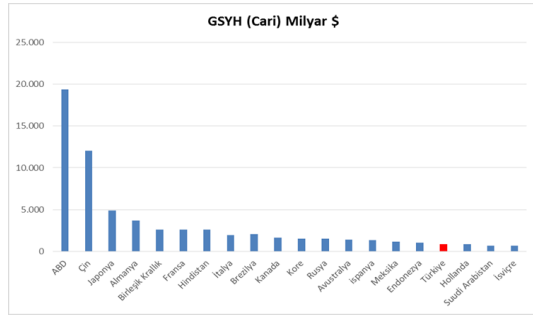
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

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



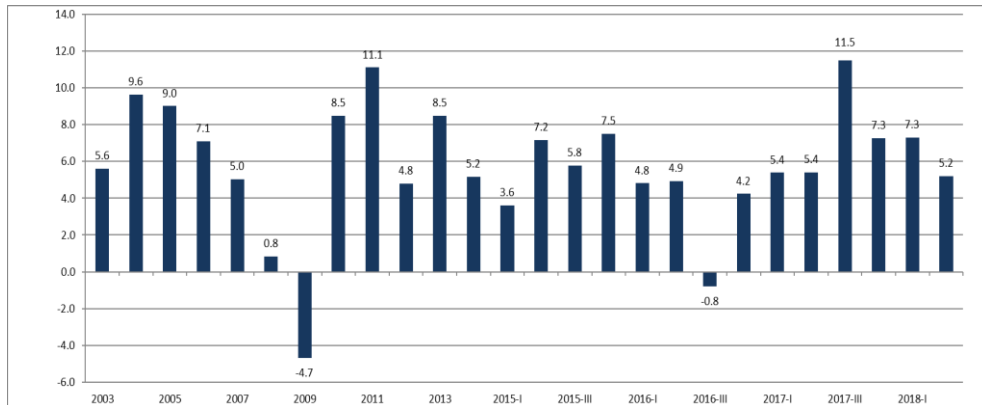
Kaynak: TÜİK, IMF

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



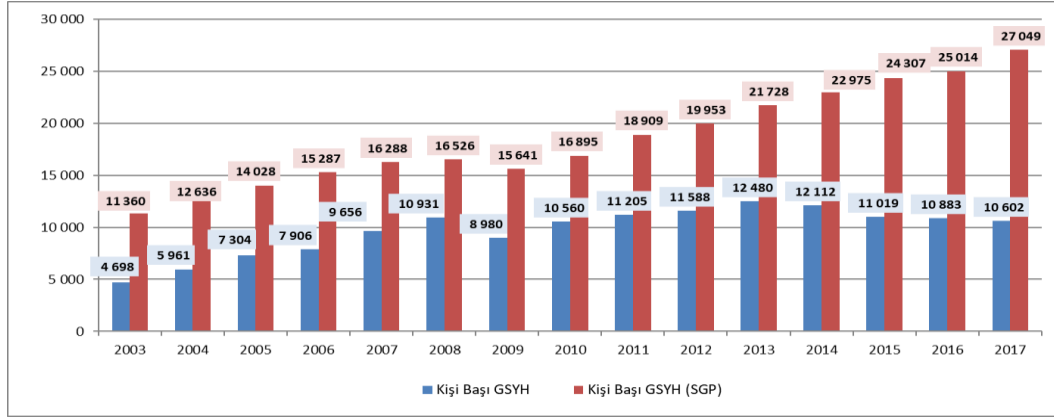
Kaynak: IMF

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



Kaynak: IMF

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



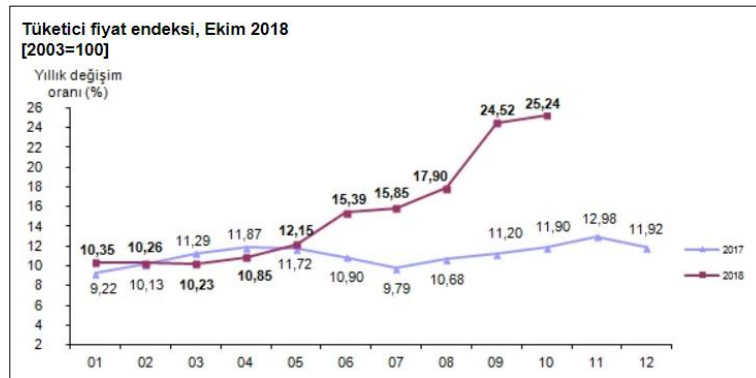
Kaynak: TÜİK, IMF

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

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

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



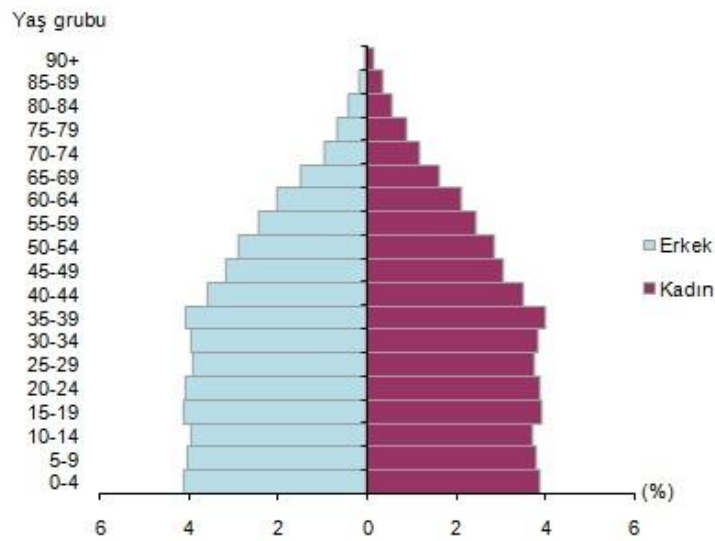
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

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

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

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



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

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

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

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

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

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

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

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



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

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

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

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

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

Küçükçekmece: İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bakırköy Güneyinde Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. Sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece gölüne kıyısı vardır.



İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadı ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir. İlçe nüfusu 2017 yılı itibarıyla 770.393 kişidir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

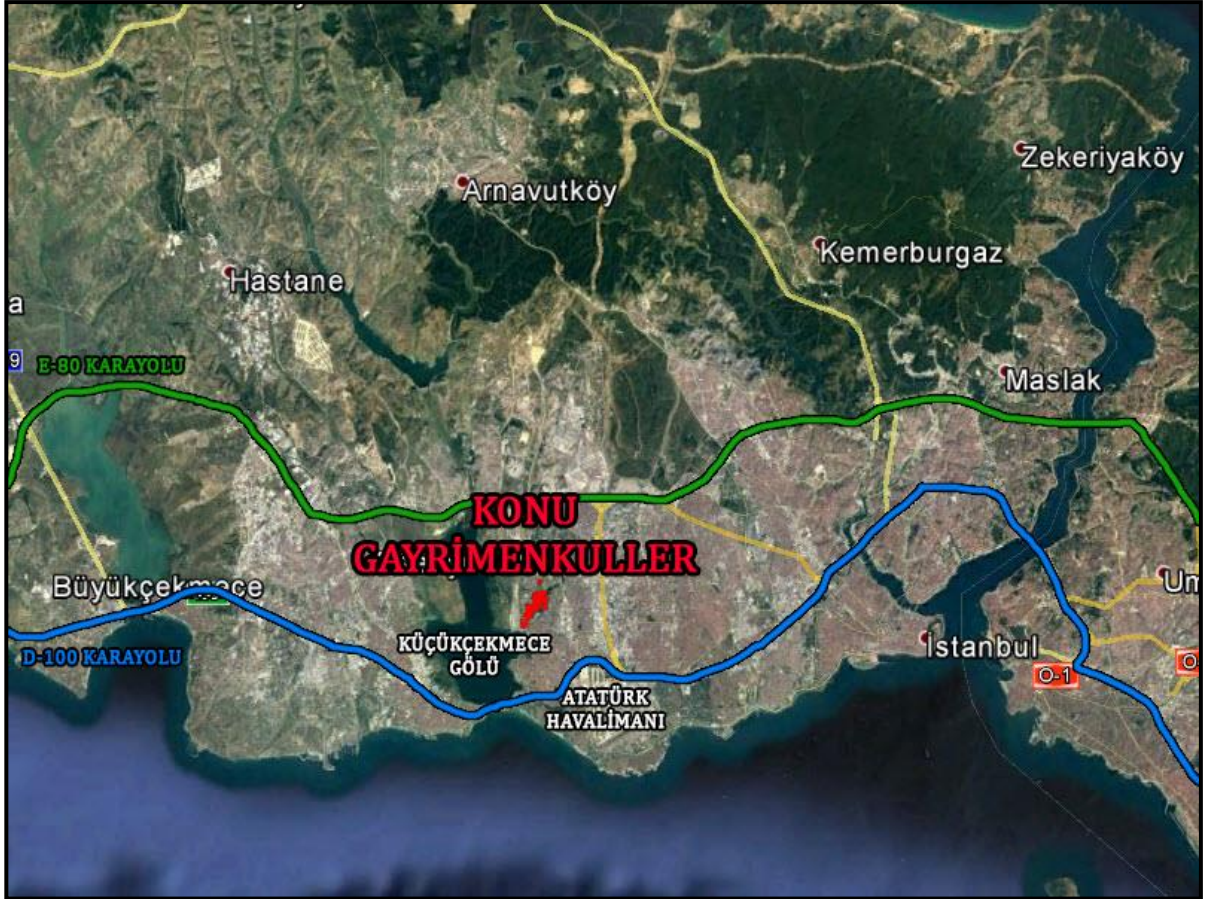
Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan "Arsa" nitelikli toplamda 387.972,72 m² yüzölçüme sahip 20 adet parseldir. Bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Mehmet Akif Ersoy Bulvarına cepheli olan parseller yaklaşık olarak 41,024628 derece enlem ve 28,780108 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapımı tamamlanmış veya halen yapım aşamasında bulunan toplu konut projeleri, Küçükçekmece Gölü, Sabahattin Zaim Üniversitesi, Halkalı Gar Gümrüğü, Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp Damar Hastanesi, Acıbadem Üniversitesi Hastanesi yer almaktadır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Atatürk Havalimanı'na takribi 10 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 30 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 36 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 53 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.11.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazlara ait Emlak Konut GYO hisse bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm, m ²	Pay	Payda	Hisseye Düşen Alan, m ²
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	853	9	Arsa	8.428,50	672187	842850	6.721,87
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	881	2	Arsa	39.819,88	1	1	39.819,88
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	883	3	Arsa	6.545,56	1	1	6.545,56
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	883	4	Arsa	8.160,22	1	1	8.160,22
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	884	1	Arsa	49.419,02	1	1	49.419,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	885	1	Arsa	9.006,52	1	1	9.006,52
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	885	2	Arsa	12.448,06	1	1	12.448,06
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	885	3	Arsa	25.418,85	1	1	25.418,85
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	887	1	Arsa	10.633,71	1	1	10.633,71
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	888	1	Arsa	10.500,84	1	1	10.500,84
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	888	2	Arsa	10.514,03	1	1	10.514,03
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	890	1	Arsa	16.282,87	1457625	1628287	14.576,25
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	891	1	Arsa	13.642,36	1	1	13.642,36
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	892	1	Arsa	56.743,91	1	1	56.743,91
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	894	1	Arsa	47.177,49	1	1	47.177,49
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	895	1	Arsa	10.146,25	1	1	10.146,25
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	896	1	Arsa	10.261,75	1	1	10.261,75
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	897	1	Arsa	7.126,07	1	1	7.126,07
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	898	1	Arsa	10.500,80	1	1	10.500,80
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	899	1	Arsa	25.196,03	1	1	25.196,03
Toplam						387.972,72			384.559,47

Taşınmazların tapu kayıtlarında müşterek olarak;

- 14.07.2017 tarih 25229 yevmiye numarasıyla “Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.” Beyanı bulunmaktadır.
- 27.02.2018 tarih 6964 yevmiye numarasıyla “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır.
- 17.10.2006 tarih 16826 yevmiye numarasıyla “İstanbul 1.Nolu Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun 14.09.2006 tarih ve 183 numaralı kararı ile koruma altına alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.

899 ada 1 parsellerin tapu kayıtlarında;

- 02.02.2005 tarih 1211 yevmiye numarasıyla “Orta öğretim alanı” beyanı bulunmaktadır.
- “Kültür Hizmet alanıdır.” beyanı bulunmaktadır.
- 06.08.2010 tarih 10335 yevmiye numarasıyla “301,57 m²’lik kısımda TEDAŞ lehine irtifak hakkı vardır.” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 28.05.2004 tarih 1211 yevmiye numarası ile “Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazineye iade edilecektir.” şerhi bulunmaktadır.
- 28.05.2004 tarih 6311 yevmiye numarası ile “Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazineye iade edilecektir.” şerhi bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesiinde "Arsa" nitelikli toplamda 387.559,47 m² yüzölçüme sahip 20 adet parseldir.

Parsel bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	853	9	Arsa	8.428,50
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	881	2	Arsa	39.819,88
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	883	3	Arsa	6.545,56
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	883	4	Arsa	8.160,22
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	884	1	Arsa	49.419,02
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	885	1	Arsa	9.006,52
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	885	2	Arsa	12.448,06
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	885	3	Arsa	25.418,85
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	887	1	Arsa	10.633,71
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	888	1	Arsa	10.500,84
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	888	2	Arsa	10.514,03
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	890	1	Arsa	16.282,87
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	891	1	Arsa	13.642,36
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	892	1	Arsa	56.743,91
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	894	1	Arsa	47.177,49
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	895	1	Arsa	10.146,25
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	896	1	Arsa	10.261,75
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	897	1	Arsa	7.126,07
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	898	1	Arsa	10.500,80
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	899	1	Arsa	25.196,03
Toplam						387.972,72

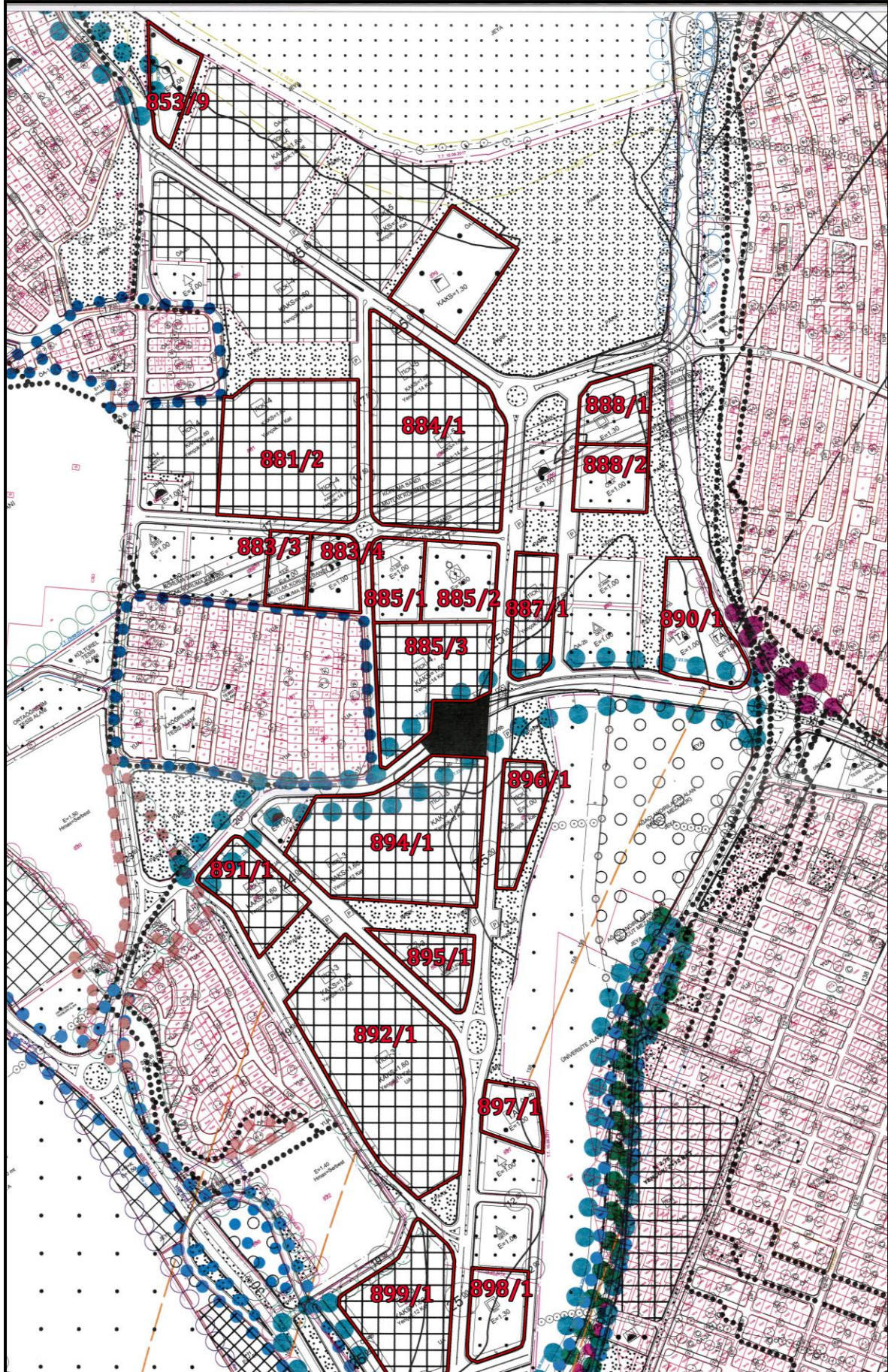


5.5 İmar Durum Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, rapora konu parsellerin 22.06.2005/15.08.2017 Tasdik Tarihli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı / Halkalı 808 Ada 1 ve 2 Parseller, 853 Ada 6, 7 ve 8 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kaldığı öğrenilmiş olup parsellerin fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsellerin bulunduğu bölgeye ait imar planı notları rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H
853	9	Resmi Kurum Alanı	1,00	
881	2	Ticaret-Konut (TİCK-4)	1,60	14 Kat
883	3	Özel İlkokul Alanı	1,00	
883	4	Resmi Kurum Alanı	1,00	
884	1	Ticaret-Konut (TİCK-5)	1,65	14 Kat
885	1	Özel Lise Alanı	1,00	
885	2	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	1,30	
885	3	Ticaret-Konut (TİCK-4)	1,60	14 Kat
887	1	Ticaret-Konut (TİCK-2)	1,00	4 Kat
888	1	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,30	
888	2	Özel İlkokul Alanı	1,00	
890	1	Teknik Altyapı Alanı	1,00	
891	1	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	12 Kat
892	1	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	12 Kat
894	1	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	12 Kat
895	1	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	12 Kat
896	1	Ticaret-Konut (TİCK-1)	1,00	2 Kat
897	1	Teknik Altyapı Alanı	1,00	
898	1	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,30	
899	1	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	12 Kat



5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesiinde “Arsa” nitelikli toplamda 387.972,72 m² yüzölçümlü 20 adet taşınmazdır.

Parsellerin bulunduğu alan genel olarak eğimli bir topografik yapıya sahip olup genel olarak yapılaşmaya elverişli geometrik biçimlere sahiptirler. Taşınmazların mevcut durumda etrafını çevreleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmadığından dolayı sınırlar kesin olarak belirlenememiştir. Parsellerin üzeri kısmen bitki örtüsü kısmen ham toprak ile kaplıdır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgenin altyapısı eski bir yerleşim yeri olmasından kaynaklı tamdır.

898 ada 1 parsel ile 899 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılar değerlendirme çalışmasına katılmamıştır.

Parsellere ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

898 ada 1 ve 899 ada 1 parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda olmaları,
- Parsellerin imar fonksiyonları doğrultusunda nitelikli proje yapımına elverişli olmaları,
- Ulaşım imkanları kolaylığı,
- Bölgede büyüklük olarak parsellerin muadili arsa olmaması,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,

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

Belediye İncelemesi

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan son 3 yıllık imar durumu araştırmasına göre değerlendirme konusu parsellerin 22.06.2005 - 03.04.2006 - 31.12.2007 - 23.06.2008 - 25.12.2009 - 03.06.2011 - 19.05.2013 - 17.01.2014 - 16.05.2014 - 17.10.2014 - 17.01.2015 - 13.02.2015 - 18.10.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatlarında eski 808 ada 1 parsel "Kısmen Üniversite Alanı, Kısmen Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Kısmen Yol Alanında" , eski 853 ada 6 parsel "Üniversite Alanı"nda kaldığı daha sonrasında 22.06.2005/15.08.2017 Tasdik Tarihli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı / Halkalı 808 Ada 1 ve 2 Parseller, 853 Ada 6, 7 ve 8 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. Parsellerin güncel imar bilgileri "5.5 İmar Durum Bilgileri" başlığı altında açıklanmıştır.

Kadastral İnceleme

Eski 853 ada 6 parselin 08.04.2016 tarihinde 3194 numaralı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca düzenleme geçirmiş olup, 18.320,95 m² yüzölçümlü 853 ada 7 numaralı parsel ve 5.000,00 m² yüzölçümlü 8 numaralı parsellerle ifraz işlemi ile birlikte 853 ada 4 parsel ile tevhid işlemi sonucu yüzölçümünde değişme olmamıştır.

Eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parseller 06.06.2018 tarih ve 20861 numaralı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca ifraz işlemi geçirmiş olup yeni ada parsel numaraları ile tapuya tescil edilmiştir.

Mülkiyet İncelemesi

Eski 853 ada 6 parsel ile 808 ada 1 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.07.2017 tarih ve 25229 yevmiye numaralı satış işlemi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu parsellerin mülkiyeti T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 18.06.2018 tarih ve 22133 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucu;

→ İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 08.11.2010 tarihli ve 685 sayılı yazısı ile Müdürlük arşivinde ve yerinde yapılan incelemeler sonucu 808

ada 1 parsel ile 5010 parselin tescil kaydı bulunmadığı ve alanda 2863 sayılı Kanun açısından korunması gerekli kültür ve/veya tabiat varlığı bulunmadığı tespit edildiği, ancak alanda yapılacak olan inşai ve fiziki uygulamalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir bulguya rastlanması halinde, anılan Kanununun 4. Maddesi (Haber Verme Zorunluluğu) gereği uygulamanın durdurularak en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

→ İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce alınan 02.09.2016 tarih ve 2010 sayılı karar gereği 853 ada 6 parsel tapu kaydında 2 adet kültür varlığı şerhi bulunduğu; "Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir." şerhinin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.12.1995 tarihli ve 3964 sayılı kararına istinaden düşüldüğü, söz konusu kararda 775 parselin bir kısmının yapılan imar uygulaması sonucunda 853 ada 6 parsel içinde kaldığı, daha önce sarnıç olarak ifade edilen İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.03.2013 tarihli ve 494 sayılı kararı ile su kanalı olarak tescil edilen kültür varlığının 853 ada 6 parsel sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Mevcut durumda 853 ada 6 parsel üzerinde herhangi bir taşınmaz kültür varlığı bulunmamakla birlikte kuzeyinde yer alan 853 ada 5 parselde bazı yapı kalıntılarının tespit edilmesi, kuzeybatısındaki park alanında parselin yaklaşık 200 metre uzağında yer alan su kanalı için ilgi (1) yazı ekinde iletilen Müze Raporunda geçen "...Tespit edilen tonozlu su kanalının dört tarafa doğru ettiği tahmin edilmektedir. Nitekim, su kanalının giriş ucundaki iç kısımda kuzeye, güneye ve batıya doğru devam eden açıklıklar bulunmaktadır." ifadesi dikkate alındığında su kanalının 853 ada 6 parselde de devam edebilme ihtimalinin bulunduğu değerlendirilmektedir.

→ Yönerge ve ilke kararında geçen hükümler dikkate alındığında 853 ada 6 parselde kültür varlığı bulunmasa dahi, park alanında kalan tescilli kültür varlığı su kanalının ve tescilli kültür varlıklarının bulunduğu 853 ada 5 parselin komşuluğunda kalması nedeni ile 05.11.1999/664 tarih/sayılı ilke kararı kapsamında devir konusunun 2863 sayılı Yasa bakımından değerlendirilmesi gerektiği ancak 808 ada 1 parselin 853 ada 6 parselin komşuluğunda bulunduğu, mevcut durumda 853 ada 6 parselde yer alan kültür varlığı şerhlerinden dolayı 05.11.1999/664 tarih/sayılı ilke kararı kapsamında devir konusunun 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, ancak 853 ada 6 parselde kültür varlığı bulunmaması durumunda 808 ada 1 parselin devri konusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca yapılacak herhangi bir işlem bulunmayacağı görülmektedir.

→ İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce alınan 23.02.2017 tarih ve 2281 sayılı karar gereği "853 ada 6 parselde herhangi bir kültür varlığı

bulunmadığı, parsel üzerindeki “Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.” Şerhinin kaldırılmasına; parselin tescilli kültür varlığı parselleri komşuluğunda kalması nedeni ile parsel üzerinde yapılacak fiziki ve inşai uygulamalar öncesi Kurulumuzdan izin alınması ve bu uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak ivedilikle Kurulumuza bilgi verilmesi kararı” alınmıştır. Karar ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

→ İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nca alınan 21.06.2017 tarih ve 04TVK-159 nolu karar gereği “ Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada 1 ve 2 parseller, 853 ada 6-7-8 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinde; 853 ada 6 parsel içerisinde yer alan, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dekanlığının 18.10.2016 tarih ve 123719 sayılı yazısı ile görevlendirilen Komisyonca hazırlanan Ağaç Rölöve Planı Raporu eki planda gösterilen grup tescilli ağaçların yakınında ayrılan “Spor Alanı” imar adasının sınırının, grup tescilli ağaçlardan 20 metre uzağa çekilmesi kaydıyla tabiat varlıkları açısından sakınca olmadığını kararı” alınmıştır. Karar ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu parsellerde ise konut ve ticari bölümlerden oluşan bir proje uygulanmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.7.‘inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonları doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

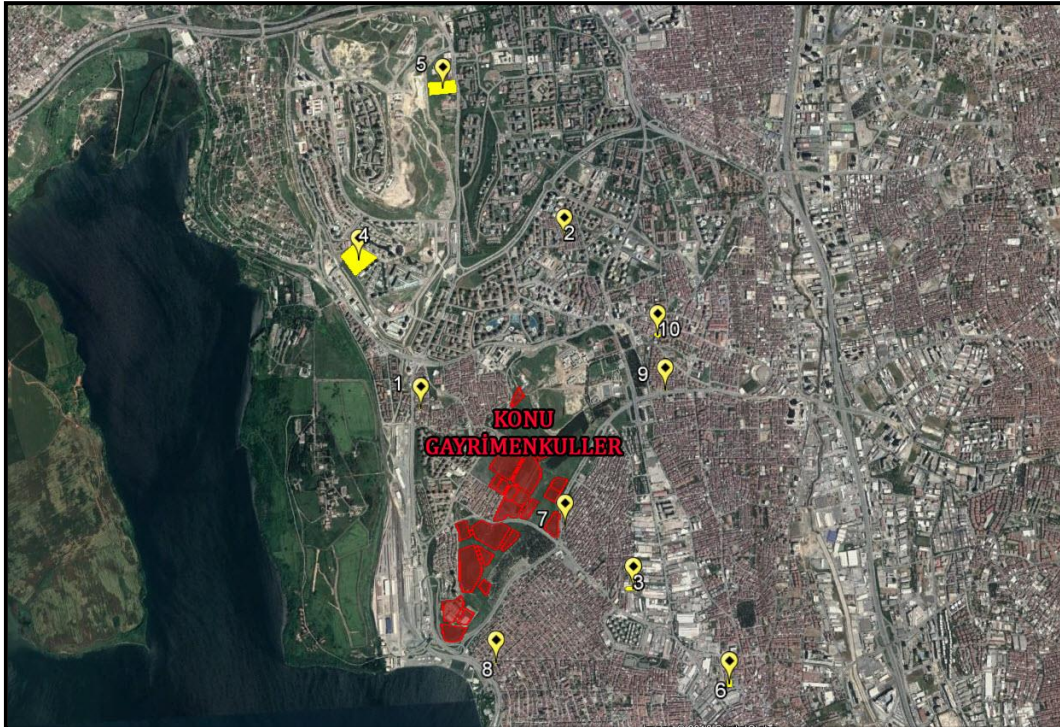
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje bulunmamaktadır.

6.4 Emsal Araştırması

Bölgede satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
1	1.250.000,00	272,00	4.595,59	116/13	Konut		3 Kat	Myzek İnşaat 0532 170 52 26	Müstakil Parsel
2	890.000,00	224,59	3.962,78	559/11-12	Konut		3 Kat	Sahibi 0532 281 75 92	Müstakil Parsel
3	29.900.000,00	2.962,00	10.094,53	-/9878	Ticaret	1,4	45,5	Coldwell Banker Bravo 0532 621 45 76	Müstakil Parsel
4	258.000.000,00	42.623,29	6.053,03	801/10-11-12	Konut	1,25	Serbest	Site Emlak 0532 224 55 63	Müstakil Parsel
5	85.000.000,00	25.981,87	3.271,51	842/37	İdari Tesis	1,5	Serbest	Yelkenciler Gayrimenkul 0549 471 00 72	
6	16.000.000,00	2.082,08	7.684,62	746/10-12	Ticaret	1,5	4 Kat	Relax Home 0532 351 61 69	Müstakil Parsel
7	375.000,00	153,51	2.442,84	653/9	Konut		3 Kat	Evalmak Gayrimenkul 0532 402 29 27	Hisseli Tapu
8	1.370.000,00	320,00	4.281,25	-/6898	Konut		5 Kat	Sahibi 0535 418 84 09	Hisseli Tapu
9	1.200.000,00	246,63	4.865,59	65/1	Konut		3 Kat	Debas Yapı 0541 422 37 76	Müstakil Parsel
10	5.500.000,00	1.147,69	4.792,23	621/1	Konut	1,5		Özgündüz Gayrimenkul 0534 067 17 12	Hisseli Tapu

6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması

Avrupa Konutları 3						
İletişim	Yaş	Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Bedeli TL	Birim Değer TL
Country SU Gayrimenkul 0212 470 10 11	4	10	4+1	162,00	1.295.000,00	7.993,83
Country SU Gayrimenkul 0212 470 10 12	4	13	2+1	125,00	799.999,00	6.399,99
RC Realty City 0537 049 59 61	4	15	2+1	125,00	790.000,00	6.320,00
RC Realty City 0537 049 59 61	4	8	2+1	122,00	724.000,00	5.934,43
Avrupa Gayrimenkul 0212 470 22 92	4	5	3+1	139,00	1.270.000,00	9.136,69
Towers Gayrimenkul 0212 444 08 64	4	18	1+1	84,00	495.000,00	5.892,86
RE/MAX Odak 0212 696 44 99	4	Giriş	3+1	165,00	1.160.000,00	7.030,30
Gülen Gayrimenkul 0212 777 96 66	4	12	3+1	139,00	1.050.000,00	7.553,96

Soyak Evostar						
İletişim	Yaş	Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Bedeli TL	Birim Değer TL
Real Expert 0212 470 00 25	4	16	2+1	72,00	273.000,00	3.791,67
Home Estate 0212 803 64 86	4	7	1+1	47,00	219.900,00	4.678,72
Turyap Halkalı 0212 696 93 93	4	12	2+1	74,00	325.000,00	4.391,89
Avcıoğlu Gayrimenkul 0212 495 53 53	4	12	1+1	48,00	210.000,00	4.375,00

Lounge 1						
İletişim	Yaş	Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Bedeli TL	Birim Değer TL
Yeni Gayrimenkul 0212 777 60 70	4	1	3+1	140,00	750.000,00	5.357,14
Bosphorus City 0212 777 44 85	4	4	3+1	167,00	795.000,00	4.760,48
RT Gayrimenkul 0541 218 08 34	4	1	2+1	138,00	610.000,00	4.420,29
Tema Class Gayrimenkul 0212 592 78 18	4	Kot 2	2+1	138,00	610.000,00	4.420,29

İstanbul Sarayları						
İletişim	Yaş	Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Bedeli TL	Birim Değer TL
N-Aktif gayrimenkul 0212 470 33 33	5-10	15	1+0	60,00	290.000,00	4.833,33
Baha Group 0212 528 55 45	5-10	2	3+1	178,00	920.000,00	5.168,54
Real City Gayrimenkul 0546 468 82 00	5-10	6	3+1	164,00	899.999,00	5.487,80
Best House Gayrimenkul 0212 470 46 64	5-10	10	3+1	164,00	850.000,00	5.182,93
Terrace Tema 0538 634 00 40	5-10	Bahçe Katı	3+1	164,00	915.000,00	5.579,27

Bosphours City						
İletişim	Yaş	Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Bedeli TL	Birim Değer TL
Deniz Emlak 0212 470 52 23	5-10	13	2+1	105,00	429.000,00	4.085,71
Bosphorus City 0212 777 44 85	3	6	1+1	74,00	325.000,00	4.391,89
Bosphorus City 0212 777 44 85	2	Bahçe Katı	3+1	155,00	810.000,00	5.225,81
Gem/Pa Group 0212 471 34 52	5-10	2	3+1	197,00	845.000,00	4.289,34

6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması

İletişim	Proje/Konum	Açıklama	Alan, m ²	Satış Bedeli TL	Birim Değer TL
Realty World 0212 777 54 46	Halkalı Meydan Projesi	Düz Giriş	61,00	1.750.000,00	28.688,52
Asya Emlak 0212 494 32 40	Cadde 24 Projesi	Düz Giriş	139,00	2.750.000,00	19.784,17
Asya Emlak 0212 494 32 40	Cadde 24 Projesi	Düz Giriş	64,00	750.000,00	11.718,75
Selective Gayrimenkul 0212 697 30 97	Cadde 24 Projesi	Düz Giriş	107,00	950.000,00	8.878,50
Redzonem Gayrimenkul 0212 696 00 86	Bosphours City	Düz Giriş	100,00	1.430.000,00	14.300,00
Selective Gayrimenkul 0212 697 30 97	Dumankaya Miks	Zemin 170 m ² Dükkan Önü 30 m ² Tahsisli Otopark Alanı 340 m ²	170,00	3.150.000,00	18.529,41
Rota Yeditepe 0546 731 74 40	Devlet Hastanesi Karşısı	Yüksek Giriş	85,00	1.350.000,00	15.882,35
Bakırköy Şahin Gayrimenkul	Olivo Center	Yüksek Giriş	110,00	1.950.000,00	17.727,27

6.4.4 Ofis Emsal Araştırması

Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Tip	Proje	Bina Yaşı	İlgilisi
3.965.000,00	688,00	5.763,08	4+2	Antplato	0	Coldwell Banker Bridge 0532 512 29 57
480.000,00	80,00	6.000,00	2+1	Cadde 24	0	Sahibi 0533 317 81 76
10.500.000,00	927,00	11.326,86	1+0	Capital Tower	3	Albaraka Türk Katılım Bankası
2.000.000,00	290,00	6.896,55	5+1	Capital Tower	3	Hanem Satış Ofisi 0537 953 43 51
4.000.000,00	700,00	5.714,29	4+1	Halkalı 24	1	Turkuaz 24 0543 910 69 95
335.000,00	60,00	5.583,33	1+1	İstasyon 24	0	24 Plus Gayrimenkul 0532 267 83 95
480.000,00	86,00	5.581,40	2+1	İstasyon 24	0	24 Plus Gayrimenkul 0532 267 83 95
715.000,00	90,00	7.944,44	2+1	Meydan Halkalı	0	Son Gayrimenkul 0532 364 60 75
450.000,00	85,00	5.294,12	1+0	Rota Office	3	Güray Emlak 0530 520 26 90
338.000,00	68,00	4.970,59	1+1	Rota Office	3	Tema World Emlak 0532 351 47 71
580.000,00	137,00	4.233,58	2+1	Rota Office	3	Redzonem Gayrimenkul 0544 585 46 10
615.000,00	115,00	5.347,83	2+1	Rota Office	3	Akademi Gayrimenkul 0532 255 68 36
740.000,00	118,00	6.271,19	3+1	Rota Office	3	Redzonem Gayrimenkul 0544 585 46 10

6.4.5 Bina Emsal Araştırması

Satış Fiyatı, ₺	Kapalı Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Konum	Kullanım	Bina Yaşı	Kat Sayısı	İlgilisi
175.000.000,00	23.000,00	7.608,70	Dereboyu Cad.	Plaza	0	7	Medya Gayrimenkul 0536 871 95 17
120.000.000,00	21.000,00	5.714,29	Basın Ekspres	Plaza	0		Medya Gayrimenkul 0533 931 54 21
20.000.000,00	4.500,00	4.444,44	Atakent	Okul	5+	8	Bayraktar Gayrimenkul 0532 315 44 18
15.000.000,00	3.200,00	4.687,50	Atakent	Okul	10+	2	Rega Gayrimenkul 0532 263 40 64
15.000.000,00	1.600,00	9.375,00	Atakent	Okul	5+	4	Rega Gayrimenkul 0532 263 40 64
16.500.000,00	1.500,00	11.000,00	İkitelli Cad.	Banka	5+	5	Site Emlak 0532 224 55 63
14.250.000,00	2.500,00	5.700,00	Muammer Aksoy Cad.	İşyeri	20+	7	Remax Odak 0535 777 08 55

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, gayrimenkullerin konumu, cepheleri, topografik durumları, imar koşulları merkeze yakınlığı, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, bölgede gerçekleşen satış fiyatları dikkate alınarak değer takdiri yapılmış ve proje analizi ile desteklenmiştir. Buna göre;

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm	Hisseye Düşen Alan, m ²	m ² Birim Değer	Arsa Değeri, ₺	Emlak Konut Hissesi Değeri, ₺
853	9	Arsa	8.428,50	6.721,87	525,00	4.424.963	3.528.982
881	2	Arsa	39.819,88	39.819,88	5.100,00	203.081.388	203.081.388
883	3	Arsa	6.545,56	6.545,56	3.750,00	24.545.850	24.545.850
883	4	Arsa	8.160,22	8.160,22	525,00	4.284.116	4.284.116
884	1	Arsa	49.419,02	49.419,02	5.200,00	256.978.904	256.978.904
885	1	Arsa	9.006,52	9.006,52	3.750,00	33.774.450	33.774.450
885	2	Arsa	12.448,06	12.448,06	3.750,00	46.680.225	46.680.225
885	3	Arsa	25.418,85	25.418,85	5.100,00	129.636.135	129.636.135
887	1	Arsa	10.633,71	10.633,71	4.300,00	45.724.953	45.724.953
888	1	Arsa	10.500,84	10.500,84	3.750,00	39.378.150	39.378.150
888	2	Arsa	10.514,03	10.514,03	3.700,00	38.901.911	38.901.911
890	1	Arsa	16.282,87	14.576,25	525,00	8.548.507	7.652.531
891	1	Arsa	13.642,36	13.642,36	4.900,00	66.847.564	66.847.564
892	1	Arsa	56.743,91	56.743,91	5.050,00	286.556.746	286.556.746
894	1	Arsa	47.177,49	47.177,49	5.100,00	240.605.199	240.605.199
895	1	Arsa	10.146,25	10.146,25	4.650,00	47.180.063	47.180.063
896	1	Arsa	10.261,75	10.261,75	4.300,00	44.125.525	44.125.525
897	1	Arsa	7.126,07	7.126,07	525,00	3.741.187	3.741.187
898	1	Arsa	10.500,80	10.500,80	3.750,00	39.378.000	39.378.000
899	1	Arsa	25.196,03	25.196,03	5.050,00	127.239.952	127.239.952
			387.972,72	384.559,47		1.691.633.785	1.689.841.829

Gayrimenkullerin Toplam Değeri: **1.691.633.785 ₺**

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri ise; **1.689.841.829 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasıllardan maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 03.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,1906 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporla ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 03.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,2000 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Rapora konu 853 ada 9 parsel, 883 ada 4 parsel, 890 ada 1 parsel ve 897 ada 1 parseller ise Kamu Ortaklık Payı (KOP) parselleri olmaları sebebiyle değerlendirilme çalışmasına katılmamıştır.

Rapora konu parsellerin proje analizi 22.06.2005/15.08.2017 Tasdik Tarihli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı / Halkalı 808 Ada 1 ve 2 Parseller, 853 Ada 6, 7 ve 8 Parseller ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği fonksiyonlarına göre geliştirilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm	İmar Fonksiyonu	KAKS	Emsal İnşaat Alanı, m ²
881	2	Arsa	39.819,88	Ticaret-Konut (TİCK-4)	1,60	63.711,81
884	1	Arsa	49.419,02	Ticaret-Konut (TİCK-5)	1,65	81.541,38
885	3	Arsa	25.418,85	Ticaret-Konut (TİCK-4)	1,60	40.670,16
887	1	Arsa	10.633,71	Ticaret-Konut (TİCK-2)	1,00	10.633,71
891	1	Arsa	13.642,36	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	21.827,78
892	1	Arsa	56.743,91	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	90.790,26
894	1	Arsa	47.177,49	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	75.483,98
895	1	Arsa	10.146,25	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	16.234,00
896	1	Arsa	10.261,75	Ticaret-Konut (TİCK-1)	1,00	10.261,75
899	1	Arsa	25.196,03	Ticaret-Konut (TİCK-3)	1,60	40.313,65
883	3	Arsa	6.545,56	Özel İlkokul Alanı	1,00	6.545,56
885	1	Arsa	9.006,52	Özel Lise Alanı	1,00	9.006,52
888	2	Arsa	10.514,03	Özel İlkokul Alanı	1,00	10.514,03
888	1	Arsa	10.500,84	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,30	13.651,09
898	1	Arsa	10.500,80	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,30	13.651,04
885	2	Arsa	12.448,06	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	1,30	16.182,48

Proje analizinde, parsellerin farklı imar fonksiyonları doğrultusunda içerisinde konut ve ticari kullanımların yanı sıra eğitim tesisleri, sağlık tesisleri ve kültürel alanları da barındıran geniş çaplı bir proje olacağı öngörülmüştür. Parsellerin yapılaşma koşulları dahilinde toplam emsal inşaat alanı 521.019,20 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30 fazlası alınarak toplam satılabilir alan 677.324,95 m² olarak hesaplanmıştır. Proje içerisinde toplam satılabilir alanın %30'u olarak hesaplanan 203.197.49 m² alanlı ortak alan yapılacağı öngörülmüş olup, 880.522,44 m²'lik toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

Konu parsellerin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri baz alınmış olup projenin nitelikli bir proje olacağı düşünülerek bu birim maliyetlerin %25-%30 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

Buna göre toplam inşaat maliyeti 1.649.135.578 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Parsel Yüzölçümü, m ²	347.975,06
Emsale Tabii İnşaat Alanı, m ²	521.019,20
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m ² (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	677.324,95
Satılabilir Konut Alanı, m ²	410.836,31
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	117.381,80
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	58.690,90
Satılabilir Özel Okul Alanı, m ²	33.885,94
Satılabilir Özel Sağlık Tesisi Alanı, m ²	35.492,77
Özel Sosyal-Kültürel Alanlar, m ²	21.037,22
Toplam Satılabilir Alan, m²	677.324,95
Emsal Harici Alanlar, m ²	203.197,49
Toplam İnşaat Alanı, m²	880.522,44
İnşaat Maliyeti, ₺	1.434.030.937,50
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺	143.403.093,75
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺	71.701.546,87
Toplam Maliyet, ₺	1.649.135.578,12
Toplam Maliyet, \$	309.098.940,66

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu kullanım amaçlarına göre satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	6.000,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	1.124,59
Ortalama Ofis Satış Bedeli, ₺	7.500,00
Ortalama Ofis Satış Bedeli, \$	1.405,73
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	11.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$	2.061,74
Ortalama Özel Okul Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Özel Okul Satış Bedeli, \$	937,15
Ortalama Özel Sağlık Tesisi Alanı Satış Bedeli, ₺	5.000,00
Ortalama Özel Sağlık Tesisi Alanı Satış Bedeli, \$	937,15
Ortalama Özel Sosyal-Kültürel Alanlar Satış Bedeli, ₺	3.500,00
Ortalama Özel Sosyal-Kültürel Alanlar Satış Bedeli, \$	656,01

Proje inşaatının 2018 yılında başlayacağı 2021 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Buna göre projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 4.012.643.666 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 11 indirim oranına göre, proje net bugünkü değeri **2.661.878.837 ₺** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullerle önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Yöntemler	Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	1.689.841.829 ₺
Gelir Yaklaşımı (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	2.661.878.837 ₺

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

Konu gayrimenkul arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri ve 5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföy yönetimi portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi konumlu 20 adet taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi konumlu 20 adet taşınmazın Emlak Konut GYO hisselerine ait arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Hisseye Düşen Alan, m ²	m ² Birim Değer	Emlak Konut Hissesi Değer, ₺
853	9	6.721,87	525,00	3.528.982
881	2	39.819,88	5.100,00	203.081.388
883	3	6.545,56	3.750,00	24.545.850
883	4	8.160,22	525,00	4.284.116
884	1	49.419,02	5.200,00	256.978.904
885	1	9.006,52	3.750,00	33.774.450
885	2	12.448,06	3.750,00	46.680.225
885	3	25.418,85	5.100,00	129.636.135
887	1	10.633,71	4.300,00	45.724.953
888	1	10.500,84	3.750,00	39.378.150
888	2	10.514,03	3.700,00	38.901.911
890	1	14.576,25	525,00	7.652.531
891	1	13.642,36	4.900,00	66.847.564
892	1	56.743,91	5.050,00	286.556.746
894	1	47.177,49	5.100,00	240.605.199
895	1	10.146,25	4.650,00	47.180.063
896	1	10.261,75	4.300,00	44.125.525
897	1	7.126,07	525,00	3.741.187
898	1	10.500,80	3.750,00	39.378.000
899	1	25.196,03	5.050,00	127.239.952
		384.559,47		1.689.841.829



Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



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