

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ YER ALAN 34 ADET ARSA (İKİTELLİ-2 MAHALLESİ

1335 ADA 5, 12, 13 VE 15 PARSELLER, 1336 ADA 7, 8 VE 10
PARSELLER, 1337 ADA 17 VE 23 PARSEL, 1338 ADA 8
PARSEL, 1339 ADA 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 VE 14 PARSELLER,
1340 ADA 2, 3, 4, 6 VE 10 PARSELLER, 1341 ADA 2, 3, 4 VE 5
PARSELLER, 1344 ADA 1 VE 2 PARSEL, 1360 ADA 26 PARSEL,
1384 ADA 3 PARSEL,
İKİTELLİ-1 MAHALLESİ 1442 ADA 1 PARSEL, 1443 ADA 1
PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	11.12.2019
RAPOR TARİHİ	12.12.2019
RAPOR NO	EML-1910020
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 1335 ADA 5, 12, 13 VE 15 PARSELLER, 1336 ADA 7, 8 VE 10 PARSELLER, 1337 ADA 17 VE 23 PARSEL, 1338 ADA 8 PARSEL, 1339 ADA 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 VE 14 PARSELLER, 1340 ADA 2, 3, 4, 6 VE 10 PARSELLER, 1341 ADA 2, 3, 4 VE 5 PARSELLER, 1344 ADA 1 VE 2 PARSEL, 1360 ADA 26 PARSEL, 1384 ADA 3 PARSEL, İKİTELLİ-1 MAHALLESİ 1442 ADA 1 PARSEL, 1443 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, İKİTELLİ OSB MAHALLESİ, BAŞAKŞEHİR MAHALLESİ VE BAŞAK MAHALLESİNDE YER ALAN 34 ADET PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 8** - Protokoller

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 34 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 34 adet parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910020 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİNDE 34 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	12.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-2 MAHALLESİ 1335 ADA 5, 12, 13 VE 15 PARSELLER, 1336 ADA 7, 8 VE 10 PARSELLER, 1337 ADA 17 VE 23 PARSEL, 1338 ADA 8 PARSEL, 1339 ADA 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 VE 14 PARSELLER, 1340 ADA 2, 3, 4, 6 VE 10 PARSELLER, 1341 ADA 2, 3, 4 VE 5 PARSELLER, 1344 ADA 1 VE 2 PARSEL, 1360 ADA 26 PARSEL, 1384 ADA 3 PARSEL, İKİTELLİ-1 MAHALLESİ 1442 ADA 1 PARSEL, 1443 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU	BAKINIZ İMAR DURUM
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
34 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	433.748.879,26 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

MÜLKİYET LİSTESİ												
MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	
İKİTELLİ-2	1335	5	Arsa	7.606,73	1	/	1	08.09.2011	9524	153	15084	*
İKİTELLİ-2	1335	12	Arsa	7.123,14	1	/	1	08.09.2011	9524	153	15091	*
İKİTELLİ-2	1335	13	Arsa	4.123,45	1	/	1	08.09.2011	9524	153	15092	*
İKİTELLİ-2	1335	15	Arsa	3.507,22	1	/	1	08.09.2011	9524	153	15094	*
İKİTELLİ-2	1336	7	Arsa	2.000,00	192529	/	240000	08.09.2011	9524	153	15103	*
İKİTELLİ-2	1336	8	Arsa	3.639,25	6093	/	8000	08.09.2011	9524	153	15104	*
İKİTELLİ-2	1336	10	Arsa	2.000,00	857	/	48000	24.09.2012	10733	153	15106	*
İKİTELLİ-2	1337	17	Arsa	3.074,73	140479	/	240000	24.09.2012	10733	153	15127	*
İKİTELLİ-2	1337	23	Arsa	4.186,21	1	/	1	08.09.2011	9524	154	15133	*
İKİTELLİ-2	1338	8	Arsa	6.752,61	166823	/	240000	08.09.2011	9524	154	15142	*
İKİTELLİ-2	1339	5	Arsa	3.438,76	37206	/	240000	08.09.2011	9524	154	15152	*
					23389	/	240000	17.11.2017	25355			*
					8161	/	120000	08.12.2017	27373			*
					1081	/	48000	15.12.2017	28084			*
					349	/	1600	29.12.2017	29708			*
İKİTELLİ-2	1339	7	Arsa	16.640,94	87847610297	/	199691280000	24.01.2018	1788	154	15154	*
					1099	/	16000	16.02.2018	3673			*
					12401	/	120000	20.03.2018	6281			*
					1531	/	240000	23.10.2018	25543			*
İKİTELLİ-2	1339	8	Arsa	3.783,19	1	/	1	08.09.2011	9524	154	15155	*
İKİTELLİ-2	1339	9	Arsa	2.089,79	10667	/	120000	13.03.2018	5690	154	15156	*
					36244	/	240000	08.09.2011	9524			*
					121	/	2500	26.12.2017	29180			*
					84187	/	240000	29.12.2017	29677			*
					4859	/	120000	29.12.2017	29682			*
İKİTELLİ-2	1339	10	Arsa	5.900,62	325471017	/	536420000	07.02.2013	1780	154	15157	*
İKİTELLİ-2	1339	11	Arsa	5.080,74	109334	/	120000	07.02.2013	1782	154	15158	*
İKİTELLİ-2	1339	12	Arsa	3.007,56	5747	/	9600	08.09.2011	9524	154	15159	*
					441	/	16000	19.06.2017	13040			*
					441	/	16000	15.09.2017	19452			*
İKİTELLİ-2	1339	13	Arsa	3.140,22	171330	/	240000	07.02.2013	1780	154	15160	*
İKİTELLİ-2	1339	14	Arsa	3.174,62	1	/	1	08.09.2011	9524	154	15161	*
İKİTELLİ-2	1340	2	Arsa	2.000,00	18413	/	240000	08.09.2011	9524	154	15163	*
İKİTELLİ-2	1340	3	Arsa	3.869,99	35999	/	240000	07.02.2013	1780	154	15164	*
İKİTELLİ-2	1340	4	Arsa	15.400,00	53243	/	120000	08.09.2011	9524	154	15165	*
					277	/	12000	29.12.2017	29634			*
					6737	/	240000	29.12.2017	29675			*
					409	/	60000	20.02.2018	3990			*
					1649	/	48000	20.02.2018	3994			*
					11629	/	120000	07.06.2018	13350			*
					32377	/	960000	28.09.2018	22752			*
İKİTELLİ-2	1340	6	Arsa	4.909,35	72001	/	120000	07.02.2013	1780	154	15167	*
İKİTELLİ-2	1340	10	Arsa	8.329,50	31001	/	120000	07.02.2013	1780	154	15171	*
					199	/	20000	19.10.2017	22931			*
İKİTELLİ-2	1341	2	Arsa	3.552,91	1	/	1	08.09.2011	9524	154	15183	*
İKİTELLİ-2	1341	3	Arsa	5.294,07	1	/	1	08.09.2011	9524	154	15184	*
İKİTELLİ-2	1341	4	Arsa	4.473,52	1	/	1	08.09.2011	9524	154	15185	*
İKİTELLİ-2	1341	5	Arsa	8.293,85	1	/	1	08.09.2011	9524	154	15186	*
İKİTELLİ-2	1344	1	Arsa	24.216,63	103	/	240000	28.07.2017	15945	154	15189	*
					49	/	48000	29.12.2017	29633			*
					7	/	16000	29.12.2017	29683			*
					3	/	2500	16.02.2018	3674			*
					457	/	80000	20.02.2018	4002			*
					647	/	120000	13.03.2018	5689			*
					1181	/	120000	20.03.2018	6283			*
					903	/	80000	07.06.2018	13339			*
					57033110047	/	1937330400000	28.09.2018	22751			*
					8609	/	2400000	23.10.2018	25535			*
İKİTELLİ-2	1344	2	Arsa	13.924,89	48831	/	80000	08.09.2011	9524	154	15210	*
					133	/	8000	24.09.2012	10733			*
İKİTELLİ-2	1360	26	Arsa	13.849,54	1	/	1	31.10.2016	20953	164	16164	*
İKİTELLİ-2	1384	3	Arsa	5.454,10	101599	/	240000	31.10.2016	20953	165	16268	*
İKİTELLİ-1	1442	1	Arsa	37.169,24	824809	/	3716924	15.10.2019	26048	8	763	**
					2892115	/	3716924					**
İKİTELLİ-1	1443	1	Arsa	19.802,95	1206907	/	1980295	15.10.2019	26048	8	766	**
					773388	/	1980295					**

* EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

** T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 03.10.2019-17.10.2019 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan İkitelli-2 Mahallesi kayıtlı 1344 ada 1 ve 2 parseller, 1360 ada 26 parsel, İkitelli-1 Mahallesi 1442 ve 1443 ada 1 parseller dışında kalan 29 adet parselin tapu kayıtlarında müşterek olarak;

* 15.10.2009 tarih 11351 yevmiye numarası ile "775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır." beyanı bulunmaktadır.

1335 ada 5 parselin üzerinde;

* 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile "İmar Uygulamasına Alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

Şerhi,

* 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile "Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1335 ada 13 parsel üzerinde;

* 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile "İmar Uygulamasına Alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

1336 ada 7 parsel üzerinde;

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde, 12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye numarası ile Proje Bütünlüğü İçinde Yer Alan Ticari Ve Sosyal Donatı Alanları Dışında Amaç Dışı Kullanıcılar İle İmar Uygulaması Sonucu Kamu Hizmeti İçin Ayrılan Yerlerin Müstakil İmar Parseli Olarak Aynı Şartlarda Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1336 ada 8 parsel üzerinde;

* 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine Şufa Hakkı" şerhi bulunmaktadır.

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye numarası ile "Proje Bütünlüğü İçinde Yer Alan Ticari Ve Sosyal Donatı Alanları Dışında Amaç Dışı Kullanıcılar İle İmar Uygulaması Sonucu Kamu Hizmeti İçin Ayrılan Yerlerin Müstakil İmar Parseli Olarak Aynı Şartlarda Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1336 ada 10 parsel üzerinde;

* 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine Şufa Hakkı" şerhi bulunmaktadır.

1337 ada 17 parsel üzerinde;

* 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine Şufa Hakkı" şerhi bulunmaktadır.

* 19.06.2008 tarih 11270 yevmiye numarası ile "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre Belirtme" beyanı bulunmaktadır.

* 15.10.2009 tarih 11351 yevmiye numarası ile "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre Belirtme" beyanı bulunmaktadır.

* 06.03.2017 tarih 4467 yevmiye numaralı "Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Küçükçekmece 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 27.02.2017 tarih 2015/427 esas sayılı mahkeme kararı yazısı ile)

1337 ada 23 parsel üzerinde;

* 12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye numarası ile "Proje Bütünlüğü İçinde Yer Alan Ticari Ve Sosyal Donatı Alanları Dışında Amaç Dışı Kullanıcılar İle İmar Uygulaması Sonucu Kamu Hizmeti İçin Ayrılan Yerlerin Müstakil İmar Parseli Olarak Aynı Şartlarda Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1338 ada 8 parsel üzerinde;

* 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile "İmar Düzenlemesine Alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

1339 ada 8 parsel üzerinde;

* 12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye numarası ile "Proje Bütünlüğü İçinde Yer Alan Ticari Ve Sosyal Donatı Alanları Dışında Amaç Dışı Kullanıcılar İle İmar Uygulaması Sonucu Kamu Hizmeti İçin Ayrılan Yerlerin Müstakil İmar Parseli Olarak Aynı Şartlarda Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1339 ada 9 parsel üzerinde;

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde, 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile "Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde, 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine Şufa Hakkı" şerhi bulunmaktadır.

1339 ada 10 parsel üzerinde;

* Ramazan Öz Tek Lehine Daimi İrtifak Hakkı Tesisine Ne Muvaffakat Etmiştir 09/06/1994 Y 3032 09/06/1994- 3032

* Selaattin Uncu Hissesine TEK Lehine Daimi İrtifak Hakkı Tesis Edildi 10/11/1994 Yev 6310 10/11/1994- 6310

* Birgül Töre (Evlenmek Le Nas) His. Tek Lehine Daimi İrtifak Hakkı Tesisine Muvafakat Etmiştir 06/07/1995 Yev 3560 06/07/1995- 3560

* Meryem Erdem Hissesinde Teiş Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edildi 04/07/1996 Yev 4026 04/07/1996- 4026

* Turgut Yıldırım Teiş Lehine İrtifak Hakkı Tesisine Muvafakat Etti 23/05/1997 3956 Yev 23/05/1997- 3956

* Ali Yalçın Uğur Yalçın İpek İnce Bayraktar Serap İncebayraktar Teiş Lehine İrtifak Hakkı Tesisine Muvafakat Etmişlerdir 02/05/2007 7703 Yev 02/05/2007- 7703

1339 ada 11 parsel üzerinde;

* Takyidat kaydı bulunmamaktadır.

1339 ada 12 parsel üzerinde;

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile "Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine 22.03.2006 Gün ve 1734 Sayılı Yazıları ile Şufa Hakkı" şerhi bulunmaktadır.

1339 ada 14 parsel üzerinde;

* 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile "Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1340 ada 2 parsel üzerinde;

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile "Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1340 ada 3 parsel üzerinde;

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 09.04.1999 tarih 2816 yevmiye numarası ile "TEAŞ Lehine 2942 sayılı Yasanın 7. Maddesine Göre Şerh" beyanı bulunmaktadır.

1340 ada 4 parsel üzerinde;

* 06.04.2018 tarih 8793 yevmiye numarası ile Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine Konusu: Sıddık Çelik Veraset ilişigidir.

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine 22.03.2006 Gün ve 1734 Sayılı Yazıları ile Şufa Hakkı" beyanı bulunmaktadır.

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile "Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1340 ada 6 parsel üzerinde;

* 09.04.1999 tarih 2816 yevmiye numarası ile "TEAŞ Lehine 2942 sayılı Yasanın 7. Maddesine Göre Şerh" beyanı bulunmaktadır.

1340 ada 10 parsel üzerinde;

* 10.02.1994 tarih 797 yevmiye numarası ile Sabri Kurt TEK lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti" beyanı bulunmaktadır.

* Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine 22.03.2006 Gün ve 1734 Sayılı Yazıları ile Şufa Hakkı" beyanı bulunmaktadır.

1341 ada 2 parsel üzerinde;

* 14.02.1992 tarih 1508 yevmiye numarası ile " Tek 2. Grup MDR 2942 Sayılı Yasanın 7. Maddesine Göre Şerh" beyanı bulunmaktadır.

1341 ada 3 parsel üzerinde;

* 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile "İmar Düzenlemesine Alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.

1341 ada 4 parsel üzerinde;

* 27.03.2007 tarih 5215 yevmiye numarası ile "Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir." beyanı bulunmaktadır.

1341 ada 5 parsel üzerinde;

- * 09.01.1995 tarih 106 yevmiye numarası ile “Yapılan İfraz İşleminin İptaline İlişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü’nün Yazısı İkitelli 11026 Dosyadadır. 28.02.2002 S.373” beyanı bulunmaktadır.
- * “09.01.1995 Gün 106 Yevmiye İle Yapılan İfraz İşleminin İptaline İlişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü’nün Yazısı İkitelli 11026 Dosyadadır. 28.02.2002 S. 373” beyanı bulunmaktadır.

1344 ada 1 parsel üzerinde;

- * Diğer “Hisar Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine 10.09.2018 tarih 20733 yevmiye numarası ile,
- * Diğer (Konusu: Vergi İlişigi Kesme (Hediye Dalgıç)) Tarh: 01/01/1900 Sayı: - (Sn:8139501) Yeditepe Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü Vkn:9460118293
- * Diğer (Konusu: Sefa Solcum Vergi İlişigi) Tarh: - Sayı: - (Sn:8126188) Yeditepe Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü Vkn:9460118293 03/05/2019 – 10844
- * Diğer (Konusu: Şerefür Akbaba Vergi İlişigi) Tarh: - Sayı: - (Sn:8126188) Yeditepe Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü Vkn:9460118293 09/05/2019 – 11279
- * Diğer (Konusu: İlişik Kesme) Tarh: 07/05/2019 Sayı: 380359 (Sn:8145813) Yeditepe Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Vkn:1111111111 09/05/2019 – 11403
- * Diğer (Konusu: Halse Kendişik Vergi İlişigi) Tarh: - Sayı: - (Sn:8126188) Yeditepe Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü Vkn:9460118293 10/05/2019 – 11458
- * Diğer (Konusu: Belma Akbabaya Ait Vergi İlişigi) Tarh: 13/05/2019 Sayı: 182326 (Sn:7698728) 9 Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü Vkn:0010267039 31/05/2019 - 13584
- * Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde, 3.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ" Lehine 22.03.2006 Gün ve 1734 Sayılı Yazıları ile Şufa Hakkı” şerhi bulunmaktadır.

1344 ada 2 parsel üzerinde;

- * 15.10.2009 tarih 11351 yevmiye numarası ile “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre Belirtme” beyanı bulunmaktadır.
- * 15.08.2016 tarih 15995 yevmiye numarası ile “Küçükçekmece 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 11.08.2016 tarih 2016/782 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı ile İzale-, Şuyu davası açılmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- * “Üzerindeki Ahır ve Ev Necati Biçer’le Ali Biçer’e aittir” muhdesat bilgileri.
- * Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde, 3.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile "TOKİ" Lehine 22.03.2006 Gün ve 1734 Sayılı Yazıları ile Şufa Hakkı” şerhi bulunmaktadır.

1360 ada 26 parsel üzerinde;

- * 12.03.2007 tarih 4094 yevmiye numarası ile “TOKİ Lehine Şufa Hakkı Şerhi” şerhi bulunmaktadır.
- * 01.01.1900 tarih ile “İtirazlı” şerhi bulunmaktadır.
- * 14.05.2010 tarih 4844 yevmiye numarası ile “Toplu Konut idaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı Vardır.” şerhi bulunmaktadır.
- * 21.12.2012 tarih 15043 yevmiye numarası ile “775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.” beyanı bulunmaktadır.
- * 24.09.2010 tarih 9679 yevmiye numarası ile “Kullanım Amacı: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir. Beyanı bulunmaktadır.

1384 ada 3 parsel üzerinde;

- * 24.09.2010 tarih 9679 yevmiye numarası ile "Kullanım Amacı: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir. Beyanı bulunmaktadır.
- * 09.07.2010 tarih 7128 yevmiye numarası ile "İmar düzenlemesine Alınmıştır." beyanı bulunmaktadır.
- * 14.05.2010 tarih 4844 yevmiye numarası ile "Toplu Konut idaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı Vardır." şerhi bulunmaktadır.
- * 12.03.2007 tarih 4094 yevmiye numarası ile "TOKİ Lehine Şufa Hakkı Şerhi" şerhi bulunmaktadır.
- * 15.01.1999 tarih 399 yevmiye numarası ile "3194 Sayılı Yasanın 18. Maddesine Göre Şerh" beyanı bulunmaktadır.
- * 28.12.2006 tarih 20883 yevmiye numarası ile "3194 Sayılı Yasanın 18. Maddesine Göre Şerh" beyanı bulunmaktadır.
- * 15.01.1999 tarih 399 yevmiye numarası ile "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine Göre Düzenleme Şerhi" beyanı bulunmaktadır.
- * "Mülkiyet İntikalinin Toprak Tarım Reform Uygulaması Açısından Geçersiz Sayılacağı" beyanı bulunmaktadır.
- * 11.03.2008 tarih 4522 yevmiye numarası ile İl Sağlık Müdürlüğü lehine "2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme" bulunmaktadır.
- * 01.01.1900 tarihli "İtirazlı" şerhi bulunmaktadır.
- * 13.07.2007 tarih 13187 yevmiye numarası ile "15.02.2007 gün ve 2531 ve 2532 yevmiyeli hacizler Haluk Başer hissesinden terkin edilmiştir" şerhi bulunmaktadır.
- * 21.12.2012 tarih 15043 yevmiye numarası ile 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.

1442 ada 1 parsel üzerinde;

- * 23.09.2014 tarih 15219 yevmiye numarası ile "Kullanım Amacı: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir. Beyanı bulunmaktadır.
- * 30.11.1998 tarih 11438 yevmiye numarası ile "Askeri Güvenlik Bölgesi İçindedir." Beyanı bulunmaktadır.
- * 14.11.2014 tarih 18361 yevmiye numarası ile "Kullanım Amacı: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir. Beyanı bulunmaktadır.
- * 25.04.2003 tarih 3644 yevmiye numarası ile "A. H: Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü Lehine 634,72 m²'lik İrtifak Hakkı" irtifak hakkı bulunmaktadır.
- * 17.05.2002 tarih 3910 yevmiye numarası ile "Karayolları Genel Müdürlüğü 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine Göre Şerh" beyanı bulunmaktadır.
- * 23.09.2014 tarih 15219 yevmiye numarası ile "Kullanım Amacı: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir. Beyanı bulunmaktadır.

1443 ada 1 parsel üzerinde;

* 30.11.1998 tarih 11438 yevmiye numarası ile "Askeri Güvenlik Bölgesi İçindedir." Beyanı bulunmaktadır.

* 14.11.2014 tarih 18361 yevmiye numarası ile "Kullanım Amacı: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir. Beyanı bulunmaktadır.

* 25.04.2003 tarih 3644 yevmiye numarası ile "A. H: Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü Lehine 634,72 m²'lik İrtifak Hakkı" irtifak hakkı bulunmaktadır.

* 17.05.2002 tarih 3910 yevmiye numarası ile "Karayolları Genel Müdürlüğü 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine Göre Şerh" beyanı bulunmaktadır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtları irdelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların imar uygulamaları tamamlanmış olup planları yapılmıştır. Bu kapsamda bazı taşınmazlar üzerinde yer alan imar düzenlenmesine alınmıştır beyanlarının taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazlar üzerinde yer alan çeşitli resmi kurumlara (Teiaş, Afet İşleri vb.) ait irtifak hakları ilgili kurumların rutin uygulamaları niteliğinde olup ilgili takyidatların taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazların bazıları üzerinde TOKİ lehine şufa-önalım hakları olduğu görülmektedir. "Şufa hakkı, hak sahibine, taşınmazın satışı halinde öncelikle satın alma imkânı verir. Şufa hakkı, kanundan (yasal) veya sözleşmeden olmak üzere iki şekilde doğabilir. Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Şufa hakkı sahibinin taşınmazı öncelikli alım hakkı bulunmaktadır." Söz konusu şufa hakları hisseli parsellerde öncelikli alım hakkının TOKİ ye verilmesi adına belirtilmiştir. Bu kapsamda taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Bazı taşınmazlar üzerinde yer alan 2942 sayılı Yasanın 7. maddesi şerhleri Kamulaştırma Kanunu kapsamına girmektedir. İlgili şerhin konulduğu tarihten itibaren 6 ay içinde kamulaştırma adına herhangi bir mahkeme kararı ile tapuya başvurulmadığı sürece normal şartlarda ilgili şerh tapudan re'sen silinir. Söz konusu şerhlerin 6 aylık süreçlerinin tamamlanmış olduğu Bu kapsamda taşınmazların alım satım ve devrine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Bu kapsamda taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu 1442 ada 1 (eski 2664 ve 2665) ve 1443 ada 1 (eski 3256 ve 2665) parseller değerlendirme günü itibariyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindedir. Ancak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında 25.09.2018 tarihinde imzalanan protokol gereği 3256 numaralı parsel ve 05.03.2015 tarihinde imzalanan protokol gereği de 2664 ve 2665 parseller Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Değerlemeye konu 1442 ada 1 parsel İkitelli-1 Mah. 2664 parsel(8248,09 m²), İkitelli-1 Mah. 2665 Parsel(28921,15m²) taşınmazların imar (TSM) işleminden 15.10.2019 tarih ve 26048 yevmiye kaydı ile oluşmuştur.

Değerlemeye konu 1443 ada 1 parsel İkitelli-1 Mah. 2665 parsel(12069,07 m²), İkitelli-1 Mah. 3256 Parsel(7733,88m²) taşınmazların imar (TSM) işleminden 15.10.2019 tarih ve 26048 yevmiye kaydı ile oluşmuştur.

İkitelli-2 Mahallesi 3.438,76 m² yüzölçümlü 1339 ada 5 parselde;

- 23389/240000 hissenin 17.11.2017 tarih 25355 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 8161/120000 hissenin 08.12.2017 tarih 27373 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 1081/48000 hissenin 15.12.2017 tarih 28950 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 349/1600 hissenin 29.12.2017 tarih 29708 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

İkitelli-2 Mahallesi 16.640,94 m² yüzölçümlü 1339 ada 7 parselde;

- 87847610297/199691280000 hissenin 24.01.2018 tarih 1788 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 1099/16000 hissenin 16.02.2018 tarih 3673 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 12401/120000 hissenin 20.03.2018 tarih 6281 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 1531/240000 hissenin 23.10.2018 tarih 25543 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

İkitelli-2 Mahallesi 3.007,56 m² yüzölçümlü 1339 ada 12 parselde;

- Serhan Aldağ adına kayıtlı 441/16000 hissenin 19.06.2017 tarih 13040 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 1531/240000 hissenin 15.09.2017 tarih 19452 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

İkitelli-2 Mahallesi 2.089,79 m² yüzölçümlü 1339 ada 9 parselde;

- 121/2500 hissenin 26.12.2017 tarih 29180 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 84187/240000 hissenin 29.12.2017 tarih 29677 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 4859/120000 hissenin 29.12.2017 tarih 29682 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 10667/120000 hissenin 13.03.2018 tarih 5690 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

İkitelli-2 Mahallesi 8.329,50 m² yüzölçümlü 1340 ada 10 parselde;
-199/20000 hissenin 19.10.2017 tarih 22931 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

İkitelli-2 Mahallesi 15.400,00 m² yüzölçümlü 1340 ada 4 parselde;
-277/12000 hissenin 29.12.2017 tarih 29634 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-6737/240000 hissenin 29.12.2017 tarih 29675 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-Kıymet Bozan, Cihan Bozan, Yıldırım Bozan, Derya Mungan, Fuat Bozan, Beyhan Şeker adlarına kayıtlı 6 adet 409/60000 hissenin 20.02.2018 tarih 3990 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-1649/48000 hissenin 20.02.2018 tarih 3994 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-11629/120000 hissenin 07.06.2018 tarih 13350 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-32377/960000 hissenin 28.09.2018 tarih 22752 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

İkitelli-2 Mahallesi 24.216,63 m² yüzölçümlü 1344 ada 1 parselde;
-103/240000 hissenin 28.07.2017 tarih 15945 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-49/48000 hissenin 29.12.2017 tarih 29633 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-7/16000 hissenin 29.12.2017 tarih 29683 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-3/2500 hissenin 16.02.2018 tarih 3674 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-457/80000 hissenin 20.02.2018 tarih 4002 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-647/120000 hissenin 13.03.2018 tarih 5689 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-1181/120000 hissenin 20.03.2018 tarih 6283 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-903/80000 hissenin 07.06.2018 tarih 13339 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-57033110047/1937330400000 hissenin 28.09.2018 tarih 22751 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
-8609/2400000 hissenin 23.10.2018 tarih 25535 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar için Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede;

-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, 8, 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 16.06.2017 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı,

-İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1384 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli 04.11.2015 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı,

-İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1360 ada 26 parsel parselin 1/1000 ölçekli 04.07.2019 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı,

İkitelli-1 Mahallesi'nde kayıtlı eski 2664, 2665, 3256 parseller, yeni 1442 ada 1 ve 1443 ada 1 parseller 1/1000 Ölçekli 21.02.2019 tasdik tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi 91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanının 59 Ha'lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgileri alınmıştır.

Değerleme 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, 1384 ada 3 parseller ile 1344 ada 2 parselin bir kısmı ile İkitelli-1 Mahallesi'nde eski 2664, 2665, 3256 parseller, yeni 1442 ada 1 ve 1443 ada 1 parsellerinde içinde bulunduğu bölgenin "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1335 ada 5 parsel, 1336 ada 10 parsel, 1337 ada 17 parsel, 1340 ada 10 parsel, 1344 ada 1 ve 2 parseller 16.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan imar uygulaması sonucu oluşturduğu tespit edilmiş olup, imar uygulaması ile ilgili İdare Mahkemeleri'nce verilmiş muhtelif iptal kararları bulunmaktadır. Söz konusu parseller anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan yazılı imar durumu bilgisi verilmemiştir.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan 1360 ada 26 parsel 04.07.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1384 ada 3 parsel 04.11.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında olup, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanunun EK-1 maddesi uyarınca yapılan, 05.08.2016 tarihinde onaylanan imar uygulaması işlemi, davacı Hüsnüye Selek tarafından açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 20/05/2019 tarih ve 2017/1186 Esas No'lu kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Söz konusu parseller anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan yazılı imar durumu bilgisi verilmemiştir.

Söz konusu parseller için plan iptali olmaması, imar uygulamasına ilişkin yürütmeyi durdurma ve iptal kararları olması nedeni ile taşınmazların tabi olduğu ve yürürlükte olan 16.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli planda uygulama iptalleri öncesi sahip oldukları yapılaşma koşullarına istinaden değerlendirilmiştir. Söz konusu taşınmazlar için imar uygulaması iptali öncesi yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İMAR UYGULAMASI İPTALİ ÖNCESİ 16.06.2017 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE PARSELLERİN YAPILAŞMA KOŞULLARI				
Mahalle	Ada	Parsel	Fonksiyon	Emsal
İkitelli-2	1335	5	İlk Okul	2,00
İkitelli-2	1336	10	T1	1,50
İkitelli-2	1337	17	T1	1,50
İkitelli-2	1340	10	Konut	1,50
İkitelli-2	1344	1	Rekreasyon	0,05
İkitelli-2	1344	2	Rekreasyon	0,05

SİF	MAHALİ	AD	PARSE	ALA	İMAR PLANI (1/1000 ÖLÇEKLİ)	İMAR DURUM BİLGİSİ
1	İKİTELLİ-2	1360	26	13849,54	04.07.2019 onay tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi R.U.İ.P. Değişikliği"	1360 ada 26 parselin de içinde bulunduğu alanda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanunun EK-1 maddesi uyarınca yapılan, 05.08.2016 tarihinde onaylanan imar uygulaması işlemi, davacı Hüsnüye SELEK tarafından açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 20/05/2019 tarih ve 2017/1186 Esas No'lu kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Bu itibarla 1360 ada 26 parsel sayılı taşınmaza ait imar durumu bilgisi verilememektedir.
2	İKİTELLİ-2	1384	3	5454,10	04.11.2015 onay tarihli "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi U.İ.P."	1384 ada 3 parselin de içinde bulunduğu alanda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanunun EK-1 maddesi uyarınca yapılan, 05.08.2016 tarihinde onaylanan imar uygulaması işlemi, davacı Hüsnüye SELEK tarafından açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 20/05/2019 tarih ve 2017/1186 Esas No'lu kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Bu itibarla 1384 ada 3 parsel sayılı taşınmaza ait imar durumu bilgisi verilememektedir.
3	İKİTELLİ-2	1335	5	7606,73	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	1335 ada 5 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan imar uygulaması sonucu oluştuğu tespit edilmiş olup; imar uygulaması ile ilgili İdare Mahkemeleri'nce verilmiş muhtelif iptal kararları bulunmaktadır. Söz konusu parsel anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan imar durumu bilgisi verilememektedir.
4	İKİTELLİ-2	1335	12	7123,14	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	T1:Ticaret Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
5	İKİTELLİ-2	1335	13	4123,45	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Belediye Hizmet Alanı (E:2.00, Yençok:Serbest)
6	İKİTELLİ-2	1335	15	3507,22	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	T2:Ticaret Alanı (E:2.00, Yençok:Serbest)
7	İKİTELLİ-2	1336	7	2000,00	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	T1:Ticaret Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
8	İKİTELLİ-2	1336	8	3639,25	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	T1:Ticaret Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
9	İKİTELLİ-2	1336	10	2000,00	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	1336 ada 10 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan imar uygulaması sonucu oluştuğu tespit edilmiş olup; imar uygulaması ile ilgili İdare Mahkemeleri'nce verilmiş muhtelif iptal kararları bulunmaktadır. Söz konusu parsel anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan imar durumu bilgisi verilememektedir.
10	İKİTELLİ-2	1337	17	3074,73	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	1337 ada 17 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan imar uygulaması sonucu oluştuğu tespit edilmiş olup; imar uygulaması ile ilgili İdare Mahkemeleri'nce verilmiş muhtelif iptal kararları bulunmaktadır. Söz konusu parsel anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan imar durumu bilgisi verilememektedir.
11	İKİTELLİ-2	1337	23	4186,21	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	T1:Ticaret Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
12	İKİTELLİ-2	1338	8	6752,61	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Raylı Toplu Taşıma İstasyonu Alanında kalmakta olup, Raylı Toplu Taşıma Hattı güzergahından etkilenmektedir.
13	İKİTELLİ-2	1339	5	3438,76	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)

14	İKİTELLİ-2	1339	7	16640,94	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
15	İKİTELLİ-2	1339	8	3783,19	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
16	İKİTELLİ-2	1339	9	2089,79	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
17	İKİTELLİ-2	1339	10	5900,62	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
18	İKİTELLİ-2	1339	11	5080,74	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
19	İKİTELLİ-2	1339	12	3007,56	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
20	İKİTELLİ-2	1339	13	3140,22	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
21	İKİTELLİ-2	1339	14	3174,62	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
22	İKİTELLİ-2	1340	2	2000,00	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
23	İKİTELLİ-2	1340	3	3869,99	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
24	İKİTELLİ-2	1340	4	15400,00	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
25	İKİTELLİ-2	1340	6	4909,35	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Konut Alanı (E:1.50, Yençok:Serbest)
26	İKİTELLİ-2	1340	10	8329,50	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	1340 ada 10 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan imar uygulaması sonucu oluşturduğu tespit edilmiş olup; imar uygulaması ile ilgili İdare Mahkemeleri'nce verilmiş muhtelif iptal kararları bulunmaktadır. Söz konusu parsel anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan imar durumu bilgisi verilememektedir.
27	İKİTELLİ-2	1341	2	3552,91	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Rekreasyon Alanı
28	İKİTELLİ-2	1341	3	5294,07	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Sağlık Tesis Alanı (E:2.00, Yençok:Serbest)
29	İKİTELLİ-2	1341	4	4473,52	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Sosyal Tesis Alanı (E:2.00, Yençok:Serbest)
k	İKİTELLİ-2	1341	5	8293,85	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	Kısmen Kültürel Tesis Alanı (E:2.00, Yençok:Serbest), Kısmen Resmi Kurum Alanı (E:2.00, Yençok:Serbest)
31	İKİTELLİ-2	1344	1	24216,63	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Oluru ile yapılan imar uygulaması sonucu oluşturduğu tespit edilmiştir. Ancak söz konusu taşınmaz yönünden imar uygulamasının iptali istemiyle açılan davada, Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 17/06/2016 tarihli ve 2013/161E.-2016/1099K. sayılı "dava konusu işlemin iptali" kararı bulunmakta olduğundan, bahse konu parsel için imar durumu bilgisi verilememektedir.
32	İKİTELLİ-2	1344	2	13924,89	16.06.2017 onay tarihli "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P."	3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Oluru ile yapılan imar uygulaması sonucu oluşturduğu tespit edilmiştir. Ancak söz konusu taşınmaz yönünden imar uygulamasının iptali istemiyle açılan davada, Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 17/06/2016 tarihli ve 2013/161E.-2016/1099K. sayılı "dava konusu işlemin iptali" kararı bulunmakta olduğundan, bahse konu parsel için imar durumu bilgisi verilememektedir.
33	İKİTELLİ-1	1442	1	37169,24	21.02.2019 onay tarihli "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanının 59 Ha'lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı"	Ticaret-Konut (TİCK) kalmakta olup E:1.50, Yençok:32 m. Olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.
34	İKİTELLİ-1	1443	1	19802,95	21.02.2019 onay tarihli "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başak Mahallesi, 91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanının 59 Ha'lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı"	Ticaret-Konut (TİCK) kalmakta olup E:1.50, Yençok:32 m. Olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.







2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

İkitelli-2 Mahallesi'nde yer alan eski 1360 ada 7 parsel ile eski 1384 ada 1 parselin bulunduğu bölgede İmar Kanunu 18. Madde uygulaması yapıldığı parsellerin yüzölçümlerinde ve imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmamış olup, ada parsel numaraları ise 1360 ada 26 parsel ve 1384 ada 3 parsel olarak değişmiştir.

İkitelli-2 Mahallesinde 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 konumlu olduğu bölgeyi kapsayan 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı, İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 28.12.2015 tarih ve 2013/1528 Esas Nolu, 2015/2398 numaralı kararı ile iptal edilmiş olup parsellerin değerlendirme günü itibarıyla parsellerin 1/1000 ölçekli 16.06.2017 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır.

İkitelli-2 Mahallesinde kayıtlı 1360 ada 26 parsel 1/1000 ölçekli 04.11.2015 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında iken plan genelinde yapılan revizyon sonucu parsel 1/1000 ölçekli 04.07.2019 onay tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi R.U.İ.P. Değişikliğinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

1335 ada 5 parsel, 1336 ada 10 parsel, 1337 ada 17 parsel, 1340 ada 10 parsel, 1344 ada 1 ve 2 parseller 16.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 30/05/2011 tarihli ve 2971 sayılı Başkanlık Olur'u ile yapılan imar uygulaması sonucu oluşturduğu tespit edilmiş olup, imar uygulaması ile ilgili İdare Mahkemeleri'nce verilmiş muhtelif iptal kararları bulunmaktadır. Söz konusu parseller anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan yazılı imar durumu bilgisi verilmemiştir.

1360 ada 26 parsel ve 1384 ada 3 parsel 04.07.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanunun EK-1 maddesi uyarınca yapılan, 05.08.2016 tarihinde onaylanan imar uygulaması işlemi, davacı Hüsnüye Selek tarafından açılan davada İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 20/05/2019 tarih ve 2017/1186 Esas No'lu kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Söz konusu parseller anılan iptal kararlarından etkilenmekte olduğundan yazılı imar durumu bilgisi verilmemiştir.

Söz konusu parseller için plan iptali olmaması, imar uygulamasına ilişkin iptal olması nedeni ile taşınmazların tabi olduğu ve yürürlükte olan 16.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli planda uygulama iptalleri öncesi sahip oldukları imar koşullarına istinaden değerlendirme yapılmıştır. Söz konusu taşınmazlar için imar uygulaması iptali öncesi yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İMAR UYGULAMASI İPTALİ ÖNCESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE PARSELLERİN YAPILAŞMA KOŞULLARI				
Mahalle	Ada	Parsel	Fonksiyon	Emsal
İkitelli-2	1335	5	İlk Okul	2,00
İkitelli-2	1336	10	T1	1,50
İkitelli-2	1337	17	T1	1,50
İkitelli-2	1340	10	Konut	1,50
İkitelli-2	1344	1	Rekreasyon	0,05
İkitelli-2	1344	2	Rekreasyon	0,05

Değerlemeye konu 1442 ada 1 parsel İkitelli-1 Mah. 2664 parsel(8248,09 m²), İkitelli-1 Mah. 2665 Parsel(28921,15m²) taşınmazların imar (TSM) işleminden 15.10.2019 tarih ve 26048 yevmiye kaydı ile oluşmuştur.

Değerlemeye konu 1443 ada 1 parsel İkitelli-1 Mah. 2665 parsel(12069,07 m²), İkitelli-1 Mah. 3256 Parsel(7733,88m²) taşınmazların imar (TSM) işleminden 15.10.2019 tarih ve 26048 yevmiye kaydı ile oluşmuştur.

2664, 2665, 3256 parseller 31.08.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi 91 hA.'lık Rezerv Yapı Alanında Kalan Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesi ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Kısmen konut, kısmen ticaret, kısmen yol, kısmen park, kısmen meydan, kısmen sağlık tesisi alanında kalmaktaydı. Ancak 18. madde uygulaması yapılacağı için imar durum bilgisi ne verilmemekteydi. İmar uygulaması gördükten sonra parseller Emsal:1.50, Konut+Ticaret alanında kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Parsellerin fiziki sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır. Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

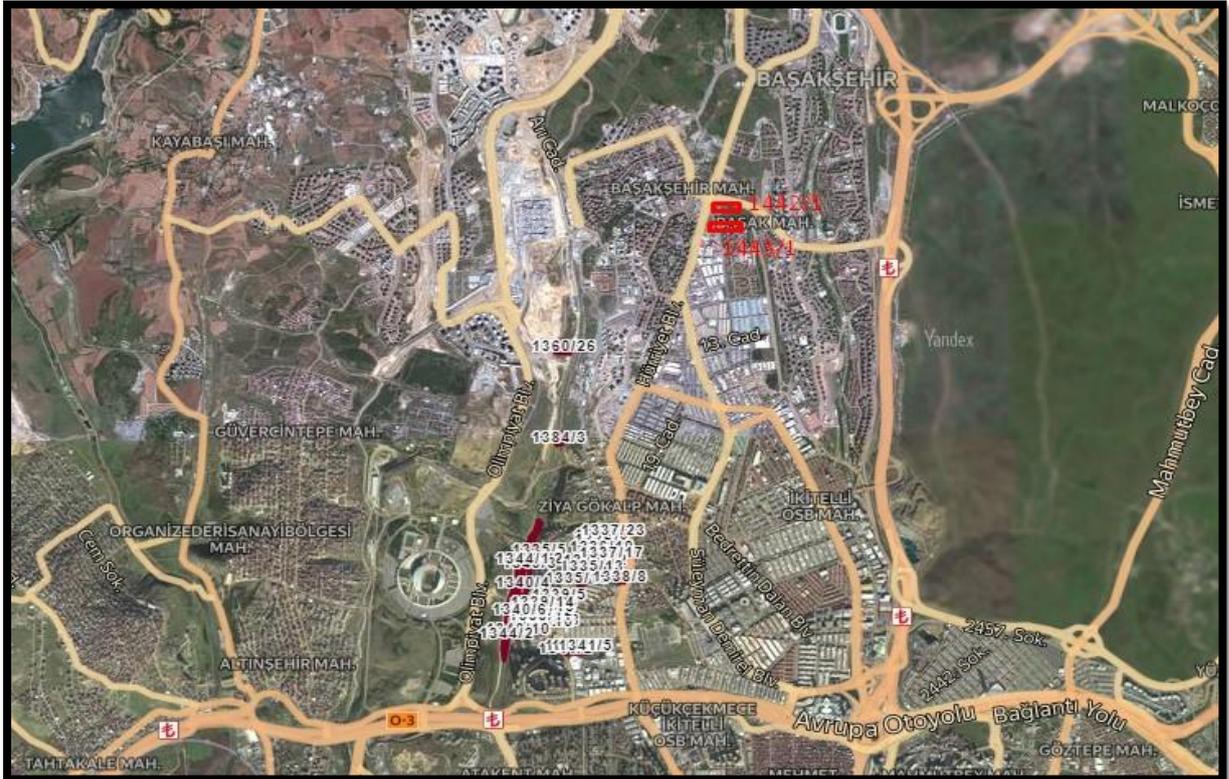
Değerleme konusu 34 adet taşınmaz İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 1335 ada 5, 12, 13 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller, 1344 ada 1 ve 2 parsel, 1360 ada 26 parsel, 1384 ada 3 parsel, İkitelli-1 mahallesi 1442 ada 1 parsel, 1443 ada 1 parsel numaralı parsellerin tamamı "Arsa" niteliğindedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde yer alan 34 adet parseldir.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde Ağaoğlu My World, Ayazma Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projesi gibi yüksek katlı toplu konut siteleri ile İkitelli Sanayi Siteleri bulunmaktadır.

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



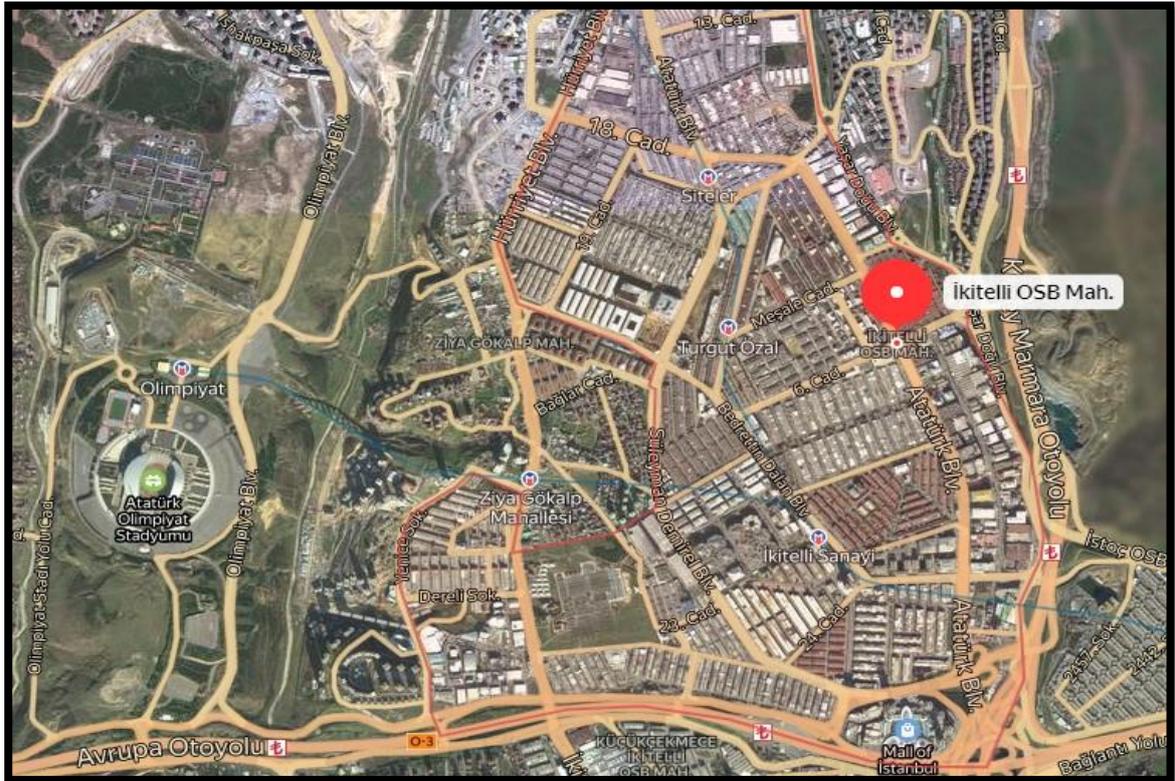
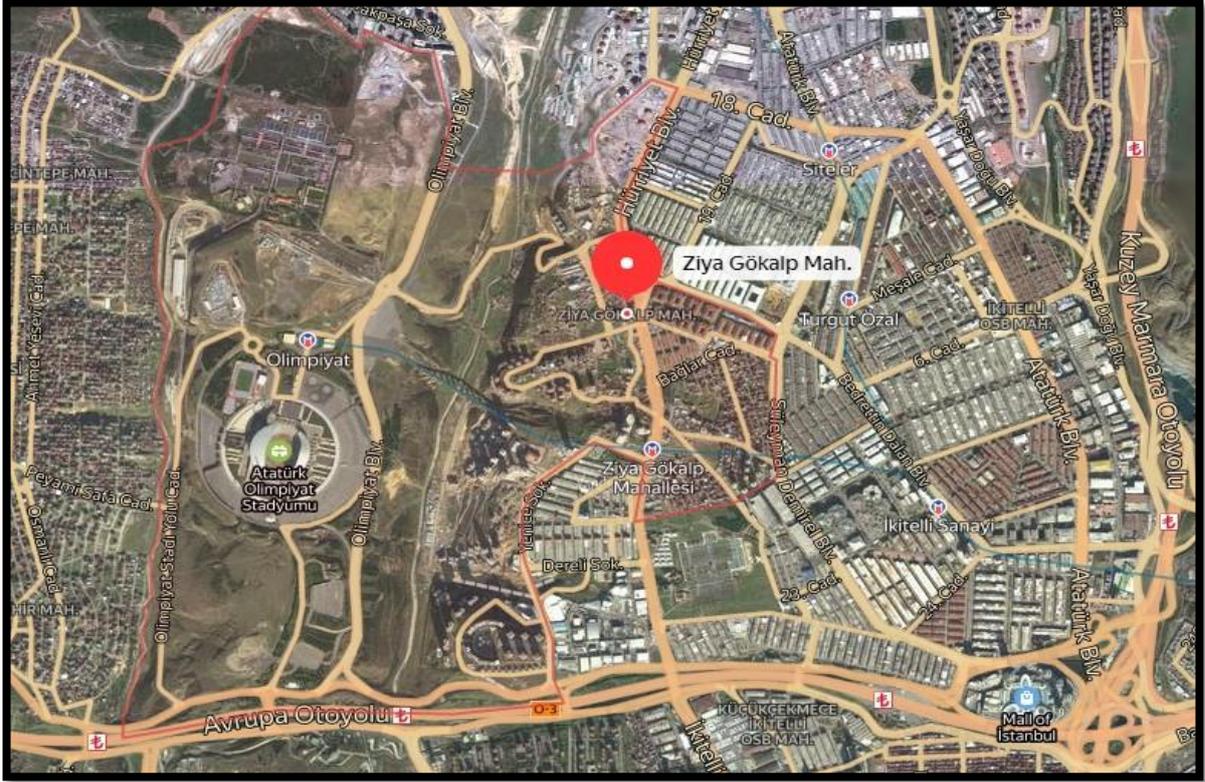
3.3 - Ulaşım Özellikleri

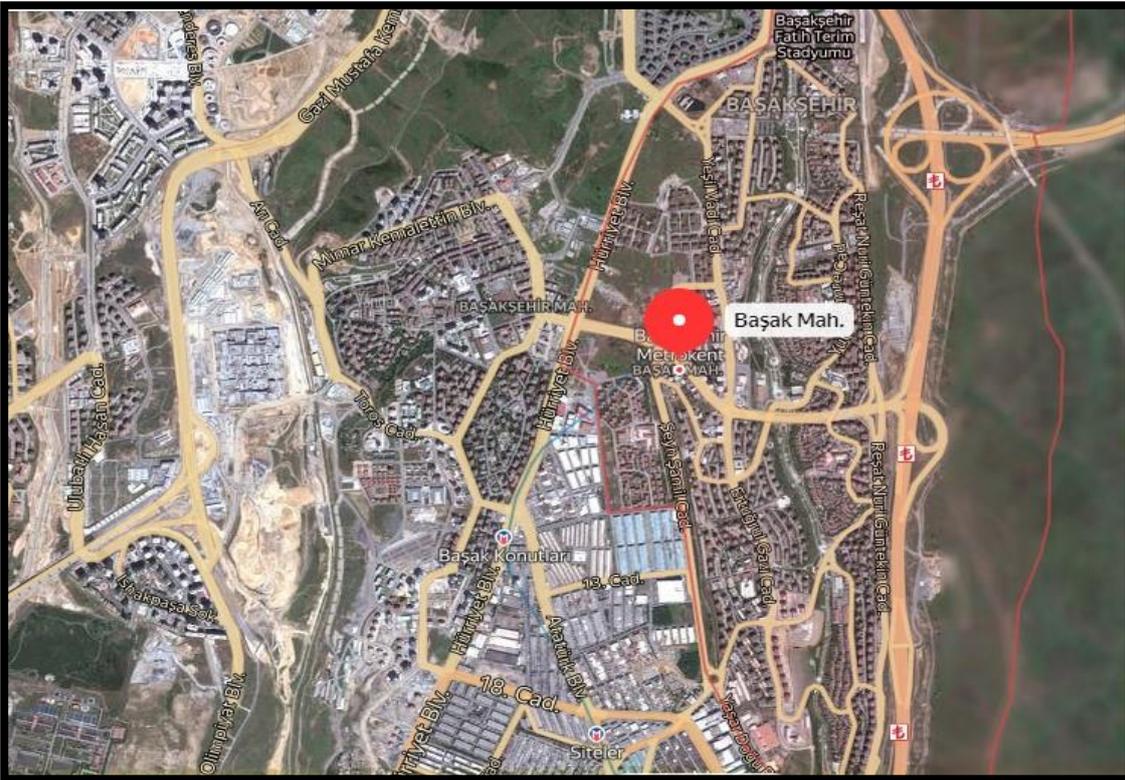
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, Atatürk Havalimanına takribi 16 km, İstanbul Havalimanına takribi 31 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 30 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 29 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 45 km mesafede bulunmaktadır.











3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallesiinde yer almakta olup, parsellerin tamamı boştur.

Parsellerin tümünde etrafını çevreleyen herhangi bir sınırlayıcı öge (tel örgü vs.) bulunmamaktadır.

Parseller genel olarak topografik bakımdan kısmen eğimli, kısmen düz arazi yapısına sahiptir. Parseller geometrik bakımdan çeşitli formlara sahiptir.

Parsellerin yüzölçümleri aşağıda liste olarak verilmiştir. Taşınmazların toplam yüzölçümü 260.810,32 m²'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam alan 191.778,37 m²'dir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
1335	5	Arsa	7.606,73 m ²	7.606,73 m ²
1335	12	Arsa	7.123,14 m ²	7.123,14 m ²
1335	13	Arsa	4.123,45 m ²	4.123,45 m ²
1335	15	Arsa	3.507,22 m ²	3.507,22 m ²
1336	7	Arsa	2.000,00 m ²	1.604,41 m ²
1336	8	Arsa	3.639,25 m ²	2.771,74 m ²
1336	10	Arsa	2.000,00 m ²	35,71 m ²
1337	17	Arsa	3.074,73 m ²	1.799,73 m ²
1337	23	Arsa	4.186,21 m ²	4.186,21 m ²
1338	8	Arsa	6.752,61 m ²	4.693,71 m ²
1339	5	Arsa	3.438,76 m ²	1.929,60 m ²
1339	7	Arsa	16.640,94 m ²	10.289,52 m ²
1339	8	Arsa	3.783,19 m ²	3.783,19 m ²
1339	9	Arsa	2.089,79 m ²	1.420,18 m ²
1339	10	Arsa	5.900,62 m ²	3.580,18 m ²
1339	11	Arsa	5.080,74 m ²	4.629,15 m ²
1339	12	Arsa	3.007,56 m ²	1.966,26 m ²
1339	13	Arsa	3.140,22 m ²	2.241,72 m ²
1339	14	Arsa	3.174,62 m ²	3.174,62 m ²
1340	2	Arsa	2.000,00 m ²	153,44 m ²
1340	3	Arsa	3.869,99 m ²	580,48 m ²
1340	4	Arsa	15.400,00 m ²	10.266,43 m ²
1340	6	Arsa	4.909,35 m ²	2.945,65 m ²
1340	10	Arsa	8.329,50 m ²	2.234,74 m ²
1341	2	Arsa	3.552,91 m ²	3.552,91 m ²
1341	3	Arsa	5.294,07 m ²	5.294,07 m ²
1341	4	Arsa	4.473,52 m ²	4.473,52 m ²
1341	5	Arsa	8.293,85 m ²	8.293,85 m ²
1344	1	Arsa	24.216,63 m ²	1.655,13 m ²
1344	2	Arsa	13.924,89 m ²	8.731,08 m ²
1360	26	Arsa	13.849,54 m ²	13.849,54 m ²
1384	3	Arsa	5.454,10 m ²	2.308,88 m ²
1442	1	Arsa	37.169,24 m ²	37.169,24 m ²
1443	1	Arsa	19.802,95 m ²	19.802,95 m ²
TOPLAM			260.810,32 m²	191.778,37 m²

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

261 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

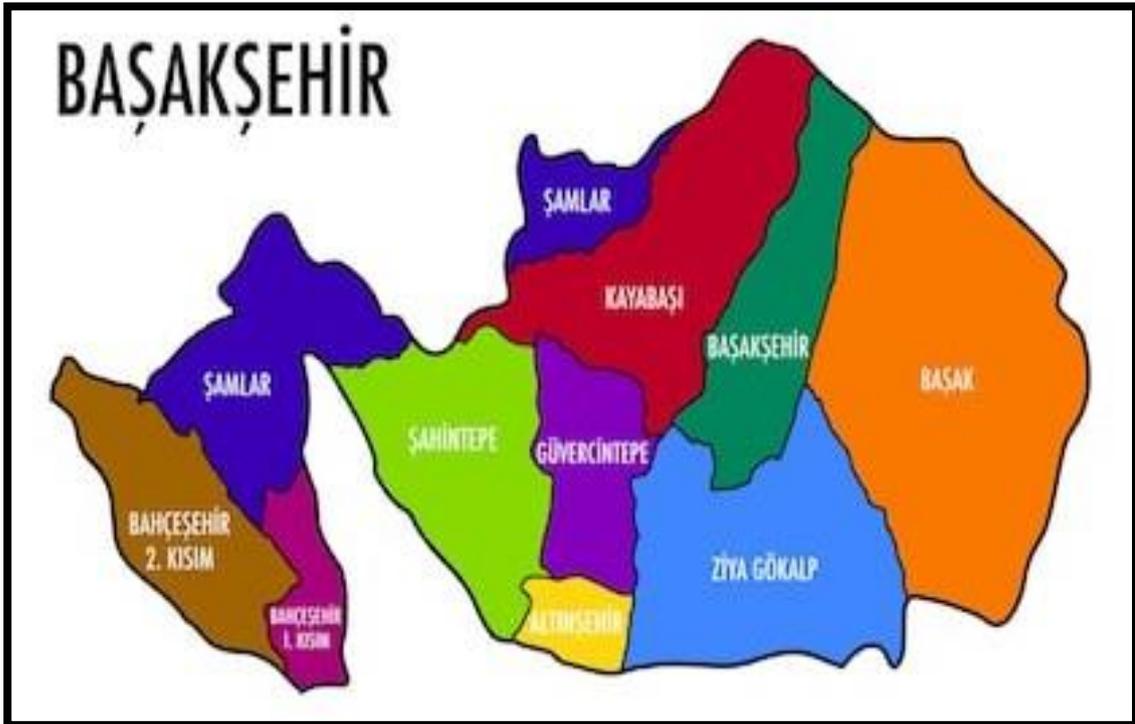
İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

Başak Konutları - İkitelli,

Altınşehir - Kayabaşı

Bahçeşehir

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. etap ve 5. etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.



İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekan olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko- arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçede üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırdaki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahellerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve Ispartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginde artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi, Başakşehir Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Parsellerin bir kısmı tek mülkiyete sahiptir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsellerin bir kısmı imar uygulamasına açılan davalar nedeni ile ilgili İdare Mahkemelerince muhtelif iptal kararlarının verildiği bölgede yer almaktadır. Bu nedenle kesin imar durumu bilgisi alınamamaktadır.
- * Parsellerin bir kısmı hisseli mülkiyete sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Başakşehir ilçesinde yer alan 34 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Medyadan

TOKİ, 29.01.2019 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 3.921,29 alana sahip, Konut Alanı, E:1.20 imara sahip 1409 ada 2 parseli 7.254.386,50.-TL'den satışa çıkarmıştır.

SATILIK	3921,3	.-M ²	7.254.387	.-TL	1.850	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

2 Medyadan

TOKİ Ekim 2018 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 2.402,84 alana sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:1.00 imara sahip 1370 ada 11 parseli 7.208.520.-TL'den satışa çıkarmıştır.

SATILIK	2402,8	.-M ²	7.208.520	.-TL	3.000	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

3 Medyadan

TOKİ Ekim 2018 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 2.962,34 alana sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:1.00 imara sahip 1375 ada 10 parseli 7.405.850.-TL'den satışa çıkarmıştır.

SATILIK	2962,3	.-M ²	7.405.850	.-TL	2.500	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

4 Medyadan

TOKİ Ekim 2018 tarihinde Başakşehir İkitelli-2 Mahallesi 2.169,84 alana sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:1.00 imara sahip 1378 ada 17 parseli 6.509.520.-TL'den satışa çıkarmıştır.

SATILIK	2169,8	.-M ²	6.509.520	.-TL	3.000	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

5 Pyramid Emlak Ofisi

Tel 0 532 266 00 7

Başakşehir Mahallesi'nde 2.500 m² yüzölçümlü E:1,75 hmax: serbest konut+ticaret imarlı arsa için 13.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	2500 .-M ²	13.000.000 .-TL	5.200 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 Özkan Yapı

Tel 0 532 151 79 81

Başakşehir Mahallesi'nde emsal: 1,20 konut alanında yer almakta olan 3881,01 m² yüzölçümlü arsa için 21.340.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	3881 .-M ²	21.340.000 .-TL	5.499 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 Pyramid Emlak Ofisi

Tel 0 532 266 00 7

Başakşehir Mahallesi'nde 12.000 m² yüzölçümlü konut imarlı arsa için 22.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	12000 .-M ²	22.000.000 .-TL	1.833 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

8 İcradan Satılık Arsa

İkitelli-2 Başak Mahallesi'nde konumlu 31.147,10 m² alanlı, uygulama imar planı bulunmayan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen rezerv yapı alanı sınırı dahilinde kalan arsanın 125 m² hissesi muhammen bedeli 124.848 TL olarak takdir edilmiş olup, 10.09.2019-11.09.2019 tarihlerinde icradan satılacaktır.

SATILIK	125 .-M ²	124.848 .-TL	999 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 İcradan Satılık Arsa

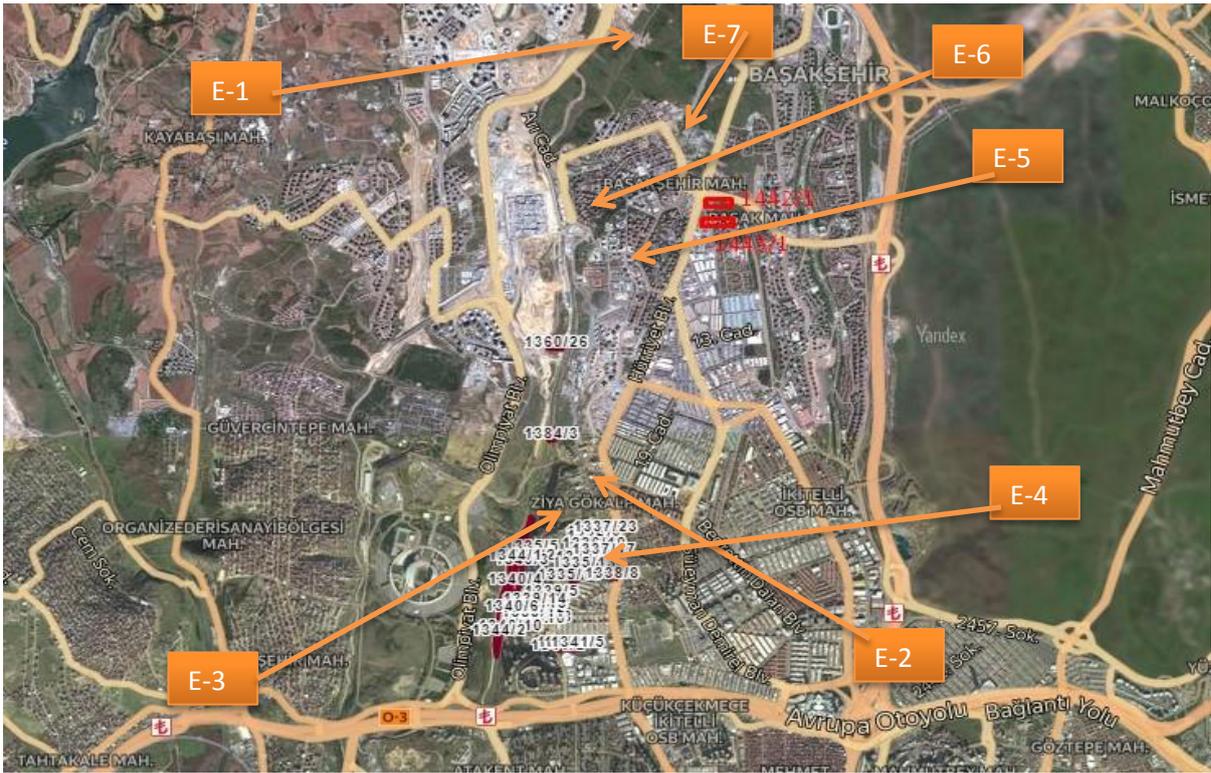
Ziya Gökalp (İkitelli-II) Mahallesi'nde konumlu 64.339,23 m² yüzölçümlü emsal: 1,50 konut alanı yapılaşma şartlarına sahip arsa için 186.600.000 TL muammen bedel takdir edilmiş olup, 18.10.2018 tarihinde satılmıştır.

SATILIK	64.339 .-M ²	186.600.000 .-TL	2.900 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	------------------	---------------------------

10 Başakşehir Belediyesi'nden Satılık

Ziya Gökalp (İkitelli 2) Mahallesi'nde konumlu emsal: 1,5 konut imarlı 64.339,23 m² yüzölçümlü arsanın muhammen bedeli 186.600.000 TL, 90.083,81 m² yüzölçümlü arsanın muhammen bedeli 238.750.000 TL olarak takdir edilmiş olup, 28.06.2018 tarihinde arsaların ihalesi yapılmıştır.

SATILIK	64.339 .-M ²	186.600.000 .-TL	2.900 .-TL/M ²
SATILIK	90.084 .-M ²	238.750.000 .-TL	2.650 .-TL/M ²



Konut Emsalleri

* BEYZADE KONAĞI



Akyapı İnşaat tarafından Başakşehir'de inşa edilen Beyzade Konağı projesi; 4.384 m2 arsa alanı üzerinde, tek blok ve 29 adet konuttan meydana gelen butik bir projedir. Daire için 750.000-USD istenmektedir. (Dolar kuru taşınmaz için 1\$=5,70 TL olarak kabul edilmiştir)

Arsa alanının % 90'ı yeşil alana ayrılan ve 2016 yılı başında teslimi gerçekleşen projede kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, fin hamamı, fitness salonu, oyun alanı ve kapalı otopark bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ere Gayrimenkul 0 533 733 03 33	5+1	300m ²	4.275.000 TL	14.250 TL/m ²
Ortalama				14.250

* MAVERA SARAYLARI



Makro İnşaat tarafından 10 bin metrekare alanda inşa edilen proje 3 bloktan ve sadece 56 özel tasarım daireden oluşmaktadır.

Sosyal alanlarıyla fark yaratması amaçlanan projede 7/24 güvenlik hizmetinin yanı sıra yürüme ve koşu yolları, saray bahçeleri, çeşmeler, gölet, şelale, fıskiyeleler, süs havuzları, kamelyalar, çocuk oyun parkları, basketbol, voleybol ve mini futbol ortak spor alanları bulunmaktadır.

2015 yılında teslimi yapılan projede 4+1, 5+1 ve 6+2 tipinde konut bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Worldwide Gayrimenkul 0 212 487 99 99	4+1 1. Kat	308m ²	3.400.000 TL	11.039 TL/m ²
Turyap Metrokent 0 531 955 08 34	5+2 12. kat	440m ²	4.500.000 TL	10.227 TL/m ²
Altın Emlak 0 533 330 58 88	5+2 11. kat	430m ²	4.500.000 TL	10.465 TL/m ²
Ortalama				10.526,32 TL/m²

* **NEWİSTA LIFE**



Newista Life Projesi 19813 m² toplam inşaat alanı, 7174 m² ticari alan, 3996 yeşil alan, 3000 m²'lik süpermarketten oluşmaktadır. Projede 43 konut, 52 dükkan ve mağaza yer almaktadır.

Projenin başlıca sosyal olanakları Çocuk Parkları, yürüyüş Parkurları, dinlenme alanları, süs havuzları, kafe-restaurant alanları, AVM Üniteleri, süpermarket, 24 Saat Güvenlik ve kapalı otoparktır. Proje teslimi 2014 yılında gerçekleşmiştir.

2014 yılında teslimi gerçekleşen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Başakşehir 1.Etap 531 379 85 54	3+1 8. kat	157m ²	760.000 TL	4.841 TL/m ²
Köprü Emlak 212 485 08 38	3+1 3. kat	160m ²	800.000 TL	5.000 TL/m ²
Abdullah Emlak 0 212 487 21 21	3+1 6. kat	157m ²	800.000 TL	5.096 TL/m ²
Ortalama				4.978,90 TL/m²

* **KİPTAŞ METROKENT**



Kiptaş tarafından 58.000 m² arsa üzerine inşa edilmiş proje 16 blokta yer alan 1492 konuttan ve 1+1'den 5+1'e kadar 5 farklı konut tipinden oluşmaktadır.

2011 yılında teslimi gerçekleşen Başakşehir Metrokent'te, jimnastik salonu, tenis kortu, voleybol ve basketbol sahası, restoranlar, sosyal tesis, kafeteryalar, çocuk oyun alanları, kır kahveleri, şelaleli havuzlar, bisiklet ve koşu yolu sosyal olanakları bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak 212 471 14 71	4+1 15. Kat	200m ²	1.300.000 TL	6.500 TL/m ²
Serra Emlak 212 500 17 00	2+1 1. Kat	114m ²	700.000 TL	6.140 TL/m ²
Altın Emlak 212 471 14 71	1+1 22. kat	78m ²	470.000 TL	6.026 TL/m ²
Ortalama				6.301,02 TL/m²

* **NİDAPARK KAYAŞEHİR**



Nidapark Kayaşehir, Tahincioğlu ve Emlak Konut tarafından İstanbul'un Başakşehir ilçesinde geliştirilen bir konut projesidir. 13 adet konut bloğu, 1 adet alışveriş merkezi ve 1 adet ofis bloğundan oluşmaktadır. Projede 843 adet daire ve 104 adet mağaza bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak Kayaşehir 212 801 46 46	2+1 2. kat	123m ²	623.000 TL	5.065 TL/m ²
Mekan Emlak 212 500 19 00	2+1 9. kat	105m ²	670.000 TL	6.381 TL/m ²
Yetkin Global 212 502 21 92	4+1 6. kat	205m ²	1.300.000 TL	6.341 TL/m ²
Ortalama				5.988,45 TL/m²

* **3. İSTANBUL BAŞAKŞEHİR**



Asaf İş Adi Ortaklığı tarafından yürütülen Temmuz 2019'da teslim edilmesi planlanan proje 115.000 m² arsa alanı üzerinde yer alacak 1.203 daire ve 212 ticari birimden oluşmaktadır.

Bay ve bayanlar için ayrı olarak dizayn edilen toplam 3 sosyal tesis, mağaza, restoran ve cafelerin bulunduğu 1,4 km'lik yürüyüş parkuru ile kapalı otopark, sauna, oyun parkı, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, voleybol sahası, tenis kortu, futbol sahası projede yer alan başlıca sosyal olanaklardır.

2019 yılında teslim edilmesi hedeflenen proje 2+1, 3+1 ve 4+1 tipindeki dairelerden oluşmaktadır.

Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
2+1	104m ²	525.000 TL	5.048 TL/m ²
3+1	160m ²	730.000 TL	4.563 TL/m ²
4+1	222m ²	1.216.000 TL	5.477 TL/m ²
Ortalama			5.084,36 TL/m²

* **AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE**



Başakşehir Ayazma'da Atatürk Olimpiyat Stadı'nın yanı başında yükselen Aġaođlu My World Europe projesi Arena Residence, Pool Residence, Golf Residence ve villalar bölümlerinden meydana geliyor. 3 bin 80 konut ve 20 villadan meydana gelen My World Europe projesinde evler hemen teslim durumda. Arena Residence, karşılıklı şekilde 3'er bitişik bloktan oluşacak şekilde büyük bir meydan etrafında konumlandırılmış 6 blokta 1402 konuttan oluşuyor.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Bridge 0212 671 97 98	2+1 2. kat	138m ²	620.000 TL	4.493 TL/m ²
Sahibinden	3+1 5. kat	156m ²	950.000 TL	6.090 TL/m ²
Sahibinden	2+1 17. kat	124m ²	625.000 TL	5.040 TL/m ²
Ortalama				5.251,20 TL/m²

Ticari Emsaller

1 Yıldız Life Gayrimenkul

Tel 0 212 963 71 19

Konu taşınmaza yakın konumda Park Maver-1 projesi içerisinde, botanik parka cephe, cadde üzerinde yer alan 82 m² dükkan 830.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 82 .-M² 830.000 .-TL 10.122 .-TL/M²

2 Mekan Emlak

Tel 0 212 500 19 00

Konu taşınmaza yakın konumda Nidapark projesi içerisinde, ana cadde üzerinde yer alan 55 m² dükkan 1.270.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 55 .-M² 1.270.000 .-TL 23.091 .-TL/M²

3 İvestate Gayrimenkul

Tel 0 212 488 77 71

Konu taşınmaza yakın konumda Adım İstanbul projesi içerisinde, cadde üzerinde yer alan 170 m² dükkan 1.775.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 170 .-M² 1.775.000 .-TL 10.441 .-TL/M²

4 Goldinvest Gayrimenkul

Tel 0 212 777 47 77

Konu taşınmaza yakın konumda Park Maver-2 projesi içerisinde, botanik parka cephe, cadde üzerinde yer alan 76 m² dükkan 1.350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 76 .-M² 1.350.000 .-TL 17.763 .-TL/M²

5 Gümüş Evim Emlak

Tel 0 212 924 82 42

Konu taşınmaza yakın konumda Park Maver 2 projesi içerisinde, cadde üzerinde yer alan 315 m² dükkan 3.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 315 .-M² 3.600.000 .-TL 11.429 .-TL/M²

6 Altın Emlak

Tel 0 212 812 27 27

Konu taşınmaza yakın konumda Ayazma projesi içerisinde, cadde üzerinde yer alan 75 m² dükkan 700.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 75 .-M² 700.000 .-TL 9.333 .-TL/M²

7 Turyap Başakşehir

Tel 0 212 471 01 01

Konu taşınmaza yakın konumda Ayazma projesi içerisinde, cadde üzerinde yer alan 153 m² depolu dükkan 790.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 153 .-M² 790.000 .-TL 5.163 .-TL/M²

8 Salar Gayrimenkul

Tel 0 537 575 36 30

Konu taşınmaza yakın konumda Metro Kent projesi içerisinde, cadde üzerinde yer alan 145 m² dükkan 2.850.000 TL bedelle satılıktır. Bölgenin en işlek bölümünde yer alan projede ve cadde üzerinde yer alması nedeniyle değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 145 .-M² 2.850.000 .-TL 19.655 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 1.000-5.500.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. (Emsal karşılaştırma tablosu 1339 ada 8 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsellerde buna göre baz alınmıştır. Karşılaştırma tablosunda kullanılan parselin tek mülkiyet olması, emsal: 1,50 konut imarlı olması diğer parsellere değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.)

Konut emsalleri aynı bölgeden nitelikli projelerden seçilmiştir.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 4.000.-TL/m² ile 14.000.-TL/m² gibi geniş bir aralıkta olduğu gözlemlenmiş olup, söz konusu parseller üzerinde geliştirilebilecek bir projede ortalama birim m² değeri olarak 5.230.-TL/m² öngörülmüştür. Ofisler ise 5500-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 5.000.-TL/m² ile 23.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 7.420.-TL/m² öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (1339 ada 8 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 1	E - 3	E - 4
SATIŞ FİYATI		7.254.387	7.405.050	6.509.520
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	3.783,19 m ²	3.921	2.962	2.170
BİRİM M ² DEĞERİ		1.850	2.500	3.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -6%
İMAR KOŞULLARI	E:1,50	E:1,20	E:1,00	E:1,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Konut	KONUT	Kentsel Çal.	Kentsel Çal.
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-16%	-15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-21%	-21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.000	1.665	1.964	2.370

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ						
Mahalle	Ada	Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL) (Tam Hisse)	Taşınmazın Emlak Konut Hissesine Tekabül Değeri (TL)
İkitelli-2	1335	5	7.606,73	699	5.318.321 TL	5.318.321 TL
İkitelli-2	1335	12	7.123,14	2.300	16.383.222 TL	16.383.222 TL
İkitelli-2	1335	13	4.123,45	699	2.882.951 TL	2.882.951 TL
İkitelli-2	1335	15	3.507,22	2.500	8.768.050 TL	8.768.050 TL
İkitelli-2	1336	7	2.000,00	2.200	4.400.000 TL	3.529.698 TL
İkitelli-2	1336	8	3.639,25	2.200	8.006.350 TL	6.097.836 TL
İkitelli-2	1336	10	2.000,00	2.200	4.400.000 TL	78.558 TL
İkitelli-2	1337	17	3.074,73	2.200	6.764.406 TL	3.959.404 TL
İkitelli-2	1337	23	4.186,21	2.300	9.628.283 TL	9.628.283 TL
İkitelli-2	1338	8	6.752,61	699	4.721.155 TL	3.281.655 TL
İkitelli-2	1339	5	3.438,76	1.900	6.533.644 TL	3.666.245 TL
İkitelli-2	1339	7	16.640,94	1.900	31.617.786 TL	19.550.081 TL
İkitelli-2	1339	8	3.783,19	2.000	7.566.380 TL	7.566.380 TL
İkitelli-2	1339	9	2.089,79	1.900	3.970.601 TL	2.698.338 TL
İkitelli-2	1339	10	5.900,62	1.900	11.211.178 TL	6.802.344 TL
İkitelli-2	1339	11	5.080,74	1.900	9.653.406 TL	8.795.379 TL
İkitelli-2	1339	12	3.007,56	1.900	5.714.364 TL	3.735.885 TL
İkitelli-2	1339	13	3.140,22	1.900	5.966.418 TL	4.259.277 TL
İkitelli-2	1339	14	3.174,62	2.000	6.349.240 TL	6.349.240 TL
İkitelli-2	1340	2	2.000,00	1.900	3.800.000 TL	291.539 TL
İkitelli-2	1340	3	3.869,99	1.900	7.352.981 TL	1.102.917 TL
İkitelli-2	1340	4	15.400,00	1.900	29.260.000 TL	19.506.209 TL
İkitelli-2	1340	6	4.909,35	1.900	9.327.765 TL	5.596.737 TL
İkitelli-2	1340	10	8.329,50	1.900	15.826.050 TL	4.245.997 TL
İkitelli-2	1341	2	3.552,91	699	2.484.053 TL	2.484.053 TL
İkitelli-2	1341	3	5.294,07	699	3.701.402 TL	3.701.402 TL
İkitelli-2	1341	4	4.473,52	699	3.127.706 TL	3.127.706 TL
İkitelli-2	1341	5	8.293,85	699	5.798.728 TL	5.798.728 TL
İkitelli-2	1344	1	24.216,63	699	16.931.299 TL	1.157.202 TL
İkitelli-2	1344	2	13.924,89	699	9.735.726 TL	6.104.422 TL
İkitelli-2	1360	26	13.849,54	1.800	24.929.172 TL	24.929.172 TL
İkitelli-2	1384	3	5.454,10	699	3.813.289 TL	1.614.276 TL
İkitelli-1	1442	1	37.169,24	4.050	150.535.422 TL	150.535.422 TL
İkitelli-1	1443	1	19.802,95	4.050	80.201.948 TL	80.201.948 TL
TOPLAM			260.810,32		526.681.296 TL	433.748.879 TL
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ						433.748.879 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	NEWİSTA LIFE	KIPTAŞ METRO KENT	AĞAOĞLU MY EUROPE
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	4.978	6.301	5.251
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	5 ila 10 Yıllık	5 ila 10 Yıllık	5 ila 10 Yıllık
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.230	4.729	5.986	4.988

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-7
SATIŞ FİYATI		830.000	1.775.000	790.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	82	170	153
BİRİM M ² DEĞERİ		10.122	10.441	5.163
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK				DEP. DÜKKAN
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	-12%	-2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.420	7.946	9.240	5.086

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut, ticaret, ofis ina tablosunda %17,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için belediyeden edinilen imar durumu bilgileri ve öngörülen toplam satılabilir alan bilgileri aşağıdaki gibidir:

Konut ve ticaret alanında yer almakta olan 1335 ada 12 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1339 ada 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2 parsel, 1344 ada 1 parsel, eski 2664, 2665, 3256 parseller, yeni 1442 ada 1 ve 1443 ada 1 parseller için nakit akımı düzenlenmiştir.

Rekreasyon alanında kalmakta olan 1341 ada 2 parsel, 1344 ada 1 ve 2 parsel ile 1384 ada 3 parsel için ayrıca nakit akımı düzenlenmiştir.

İmar uygulaması sonucu oluşan ve imar uygulamasına açılan davalar nedeni ile İdare Mahkemelerince uygulama iptaline konu olan 1335 ada 5 parsel, 1336 ada 10 parsel, 1337 ada 17 parsel, 1340 ada 10 parsel, 1344 ada 1 ve 2 parseller, 1360 ada 26 parsel ve 1384 ada 3 parsel için Mer'i planlarda yer alan daha önceki imar koşulları kullanılmıştır. İmar koşullarının veya parsellerin yüzölçümü vb. bilgilerinin değişmesi halinde hesaplamalar revize edilmelidir.

Proje analizinde, Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Rekreasyon imarlı parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen alanı üzerinden emsal hakkına göre emsal inşaat alanı hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30 fazlası toplam satılabilir alan olup emsal harici alanlar ile birlikte toplam satılabilir inşaat alanı 287.013,43 m²'dir. Ticaret lejandlı parsellerde ofis+dükkan olacağı ve ofislerin konutlar ile benzer birim m² değere satılacağı, konut imarlı parsellerde tamamına konut yapılacağı, rekreasyon alanlarında ticari birimler olacağı öngörülmüştür.

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ												
ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM (m2)	EMLGYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m2)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m2)	İLAVE İNŞAAT ALANI (%30) (m2)	TOPLAM İNŞAAT SATILABİLİR ALAN (m2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI(m2)	SATILABİLİR REKREASYON ALANI(m2)	SATILABİLİR KONUT İNŞAAT ALANI(m2)	SATILABİLİR DÜKKAN İNŞAAT ALANI(m2)
1335	5	İlkokul Alanı	2,00	7.606,73	7.606,73							
1335	12	T1 Ticaret	1,50	7.123,14	7.123,14	10.684,71	3.205,41	13.890,12	20.835,18			2.778,02
1335	13	Belediye Hizmet Alanı	2,00	4.123,45	4.123,45							
1335	15	T2 Ticaret	2,00	3.507,22	3.507,22	7.014,44	2.104,33	9.118,77	13.678,16			1.823,75
1336	7	T1 Ticaret	1,50	2.000,00	1.604,41	2.406,61	721,98	3.128,60	4.692,89			625,72
1336	8	T1 Ticaret	1,50	3.639,25	2.771,74	4.157,62	1.247,28	5.404,90	8.107,35			1.080,98
1336	10	T1 Ticaret	1,50	2.000,00	35,71	53,56	16,07	69,63	104,45			13,93
1337	17	T1 Ticaret	1,50	3.074,73	1.799,73	2.699,59	809,88	3.509,47	5.264,21			701,89
1337	23	T1 Ticaret	1,50	4.186,21	4.186,21	6.279,32	1.883,79	8.163,11	12.244,66			1.632,62
1338	8	Metro İstasyonu		6.752,61	4.693,71							
1339	5	Konut	1,50	3.438,76	1.929,60	2.894,40	868,32	3.762,73	5.644,09		3.762,73	
1339	7	Konut	1,50	16.640,94	10.289,52	15.434,27	4.630,28	20.064,56	30.096,84		20.064,56	
1339	8	Konut	1,50	3.783,19	3.783,19	5.674,79	1.702,44	7.377,22	11.065,83		7.377,22	
1339	9	Konut	1,50	2.089,79	1.420,18	2.130,27	639,08	2.769,35	4.154,02		2.769,35	
1339	10	Konut	1,50	5.900,62	3.580,18	5.370,27	1.611,08	6.981,35	10.472,03		6.981,35	
1339	11	Konut	1,50	5.080,74	4.629,15	6.943,72	2.083,12	9.026,84	13.540,25		9.026,84	
1339	12	Konut	1,50	3.007,56	1.966,26	2.949,38	884,81	3.834,20	5.751,30		3.834,20	
1339	13	Konut	1,50	3.140,22	2.241,72	3.362,59	1.008,78	4.371,36	6.557,04		4.371,36	
1339	14	Konut	1,50	3.174,62	3.174,62	4.761,93	1.428,58	6.190,51	9.285,76		6.190,51	
1340	2	Konut	1,50	2.000,00	153,44	230,16	69,05	299,21	448,82		299,21	
1340	3	Konut	1,50	3.869,99	580,48	870,72	261,22	1.131,94	1.697,91		1.131,94	
1340	4	Konut	1,50	15.400,00	10.266,43	15.399,64	4.619,89	20.019,53	30.029,30		20.019,53	
1340	6	Konut	1,50	4.909,35	2.945,65	4.418,48	1.325,54	5.744,02	8.616,03		5.744,02	
1340	10	Konut	1,50	8.329,50	2.234,74	3.352,10	1.005,63	4.357,73	6.536,60		4.357,73	
1341	2	Rekreasyon	0,03	3.552,91	3.552,91	106,59	31,98	138,56	207,85	138,56		
1341	3	Sağlık Tesisi	2,00	5.294,07	5.294,07							
1341	4	Sosyal Tesis Alanı	2,00	4.473,52	4.473,52							
1341	5	Kültürel Tesis Alanı	2,00	8.293,85	8.293,85							
1344	1	Rekreasyon	0,03	24.216,63	1.655,13	49,65	14,90	64,55	96,83	64,55		
1344	2	Rekreasyon	0,03	13.924,89	8.731,08	261,93	78,58	340,51	510,77	340,51		
1360	26	Ticaret-Konut	2,00	13.849,54	13.849,54	27.699,08	8.309,72	36.008,80	54.013,21		28.807,04	7.201,76
1384	3	Rekreasyon	0,05	5.454,10	2.308,88	115,44	34,63	150,08	225,12	150,08		
1442	1	Konut - Ticaret	1,50	37.169,24	37.169,24	55.753,86	16.726,16	72.480,02	108.720,03		57.984,01	14.496,00
1443	1	Konut - Ticaret	1,50	19.802,95	19.802,95	29.704,43	8.911,33	38.615,75	57.923,63		30.892,60	7.723,15
TOPLAM				260.810,32	191.778,37	220.779,56	66.233,87	287.013,43	430.520,14	693,70	213.614,20	38.077,84

EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN KONUT VE TİCARİ İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
	: 24 (1335 ada 12 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1339 ada 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2 parsel, 1344 ada 1 parsel, eski 2664, 2665, 3256 parseller, yeni 1442 ada 1 ve 1443 ada 1 parseller)
TOPLAM ARSA ADEDİ	
TOPLAM EMLGYO HİSSE ARSA ALANI	: 141.045,04 m²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 220.245,94 m²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 286.319,72 m²

EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN REKREASYON İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 4 (1341 ada 2 parsel, 1344 ada 1 ve 2 parsel, 1384 ada 3 parsel)
TOPLAM EMLGYO HİSSE ARSA ALANI	: 16.248,00 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 533,62 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 693,70 m ²

EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN İLKOKUL ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, METRO İSTASYON ALANI, SAĞLIK TESİSİ ALANI, SOSYAL TESİS ALANI VE KÜLTÜREL TESİS ALANI İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 6 (1335 ada 5 ve 13 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 3, 4, 5 parseller)
TOPLAM ARSA ALANI	: 34.485,33 m ²

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %17,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Değerlemeye konu 28 adet parsel için nakit akışı hazırlanmış detayları aşağıda belirtilmiştir.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Nakit akışı tüm parseller için ortak olarak hazırlanmış olup, ortalama birim m² değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 17,50 olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 5.230.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 5.300.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 7.420.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır. .

Rekresyon alanlarının satışının 1. dönemde 7.420.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %15, 3. dönem bir önceki yıla göre %15 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3.3 - Emlak Konut Hissesine Düşen Konut ve Ticari İmarlı Parsellerin Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Değeri

Yukarıda belirtilen kabuller doğrultusunda 28 adet konut, ticari ve rekreasyon imarlı alanda yer alan parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanı için nakit akış tabloları hazırlanmış olup projenin tamamlanması durumundaki değeri 1.996.290.208.-TL bulunmuştur. %17,50 indirim oranı kullanılarak projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri ise 1.314.595.299-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90'ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10-20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	1.996.290.208
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	1.314.595.299

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	1.314.595.299	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	460.108.355	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Bugünkü Arsa Değeri (TL)	414.097.519	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Arsa Alanı	157.293,04	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	2.632,65	.-TL/m2

KONUT - TİCARET - REKREASYON İMARLI 28 ADET PARSELİN GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERİ				
ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK ALAN	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER
224.266,09m ²	2.632,65 TL/m ²	590.414.107 TL	157.293,04m ²	414.097.519 TL
KAMUSAL PARSELLERİN PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ				
ALAN		PARSELİN DEĞERİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK ALAN	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER
36.544,23m ²		25.550.260 TL	29.791,62m ²	24.110.764 TL
34 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)				438.208.283 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
34 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	526.681.296 TL
34 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	433.748.879 TL
Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;	
34 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	438.208.283 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %35 olarak alınmıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidatlarda; taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 34 adet taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine tekabül eden ;

12.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

433.748.879 .-TL

(Dört Yüz Otuz Üç Milyon Yedi Yüz Kırk Sekiz Bin Sekiz Yüz Yetmiş Dokuz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

511.823.678 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

34 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
433.748.879	75.157.485	67.606.359	(% 18)
511.823.678			

1 USD = 5,7712 .-TL 12.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru
1 EURO = 6,4158 .-TL 12.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.