



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

İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.02-01-062
ŞUBAT, 2018

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	27
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	31
5.5 İmar Durum Bilgileri	32
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	33
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	37
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	37
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	40
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	40
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	40
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	41
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	41
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	41
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	42

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	42
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	42
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	42
6.4 Emsal Araştırması	43
6.4.1 Kiralık Konut Emsal Araştırması	43
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	44
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	45
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.4 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
8. SONUÇ	46
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	46
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	46
RAPOR EKLERİ:	47

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

02.03.2018

1.2 Rapor Numarası

18.02-01-062

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nde yer alan 1236 adet bağımsız bölümün güncel kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

01.03.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Sinem YAVUZ ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 13.02.2018 tarihinde imzalanan 2018/029 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nde yer alan 1236 adet bağımsız bölümün kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	01.03.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 3,8082 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	01.03.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 3,8150 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

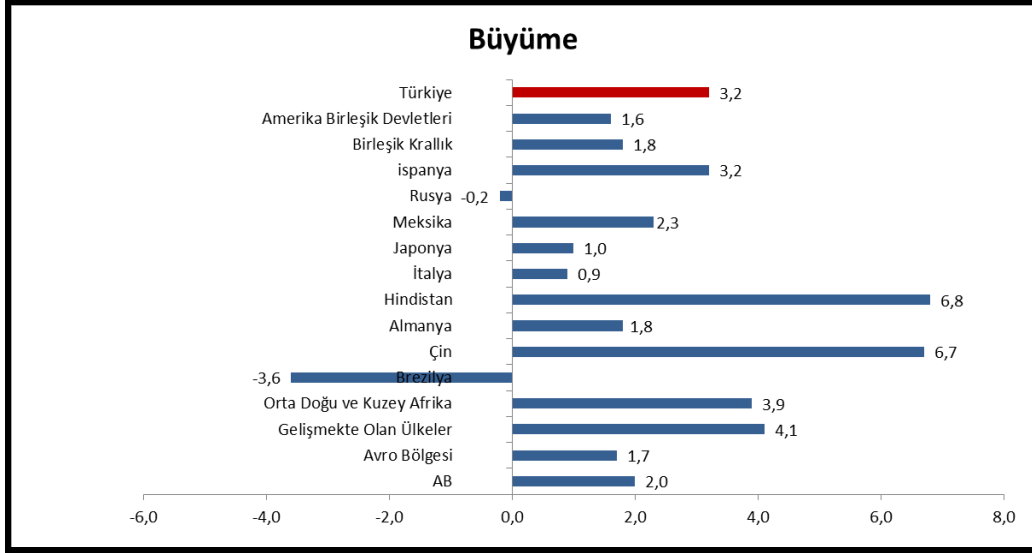
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

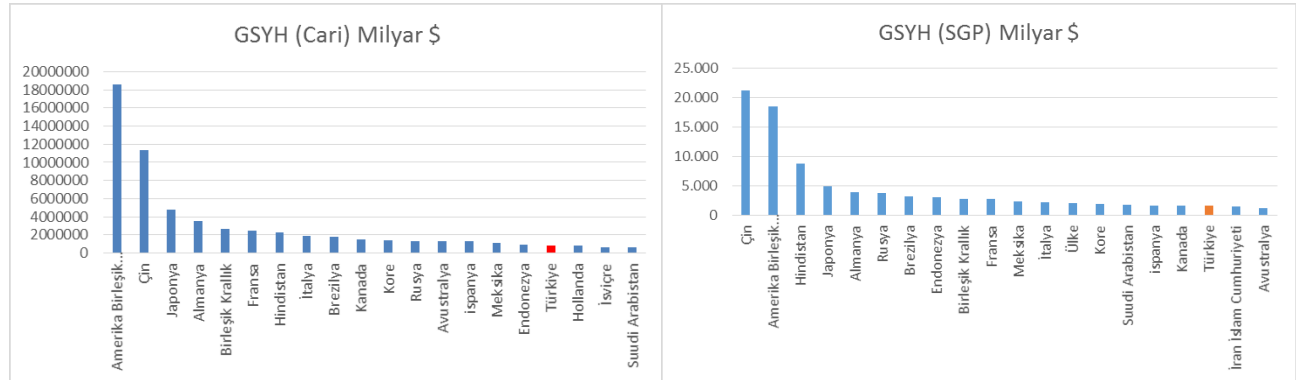
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

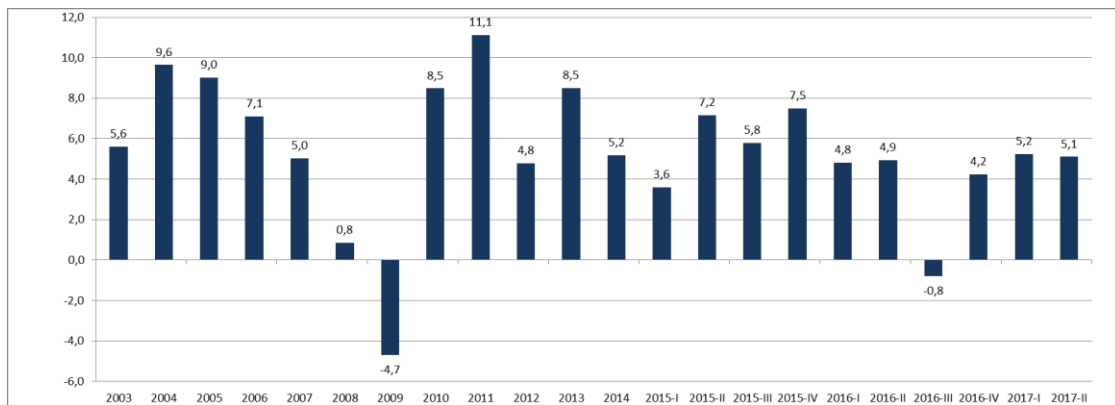
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

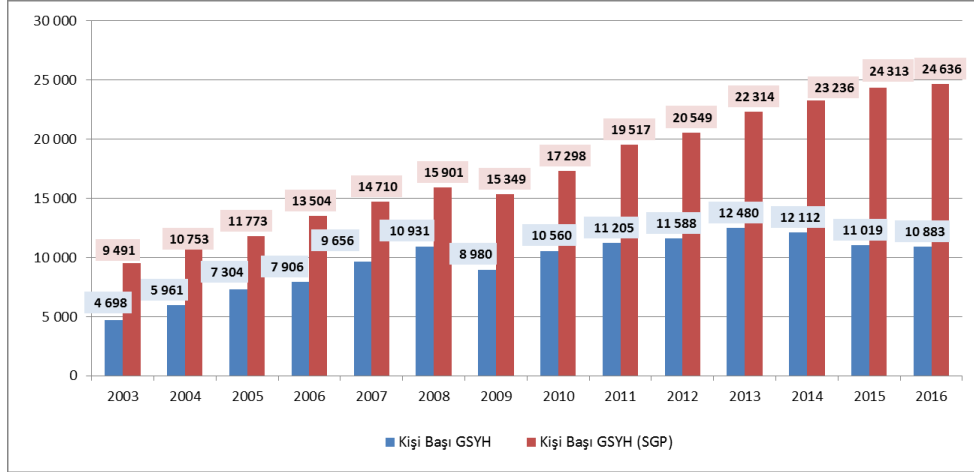


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



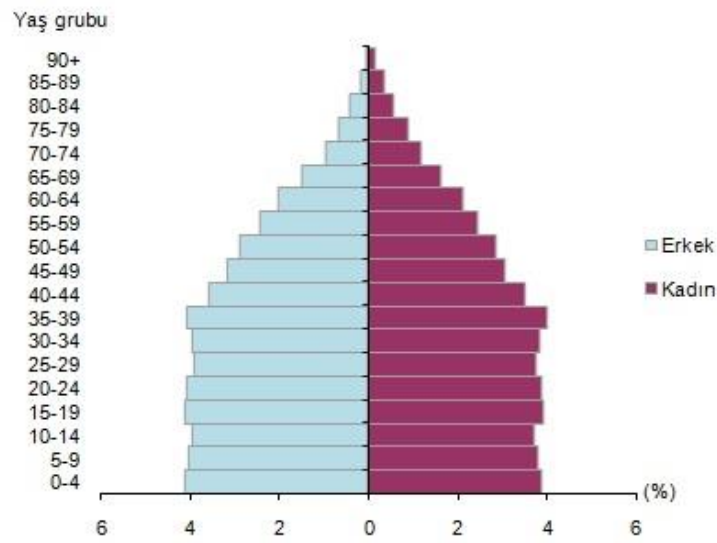
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

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

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

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



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

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

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

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

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

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

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara



Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir,



Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

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

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

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

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

Başakşehir: Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

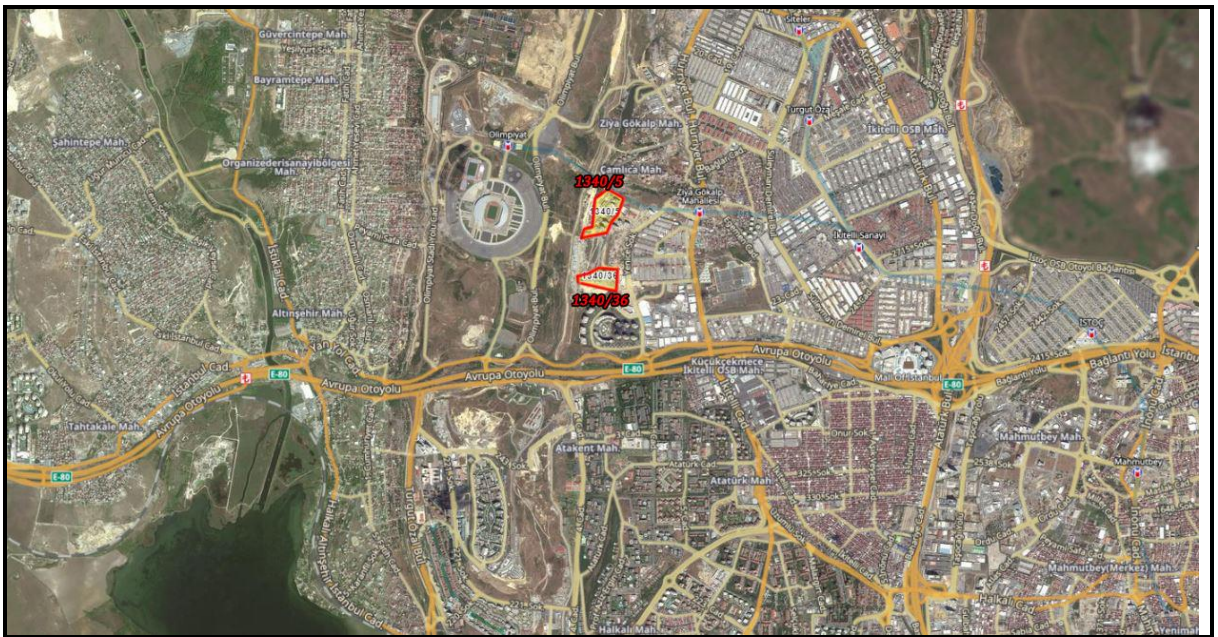
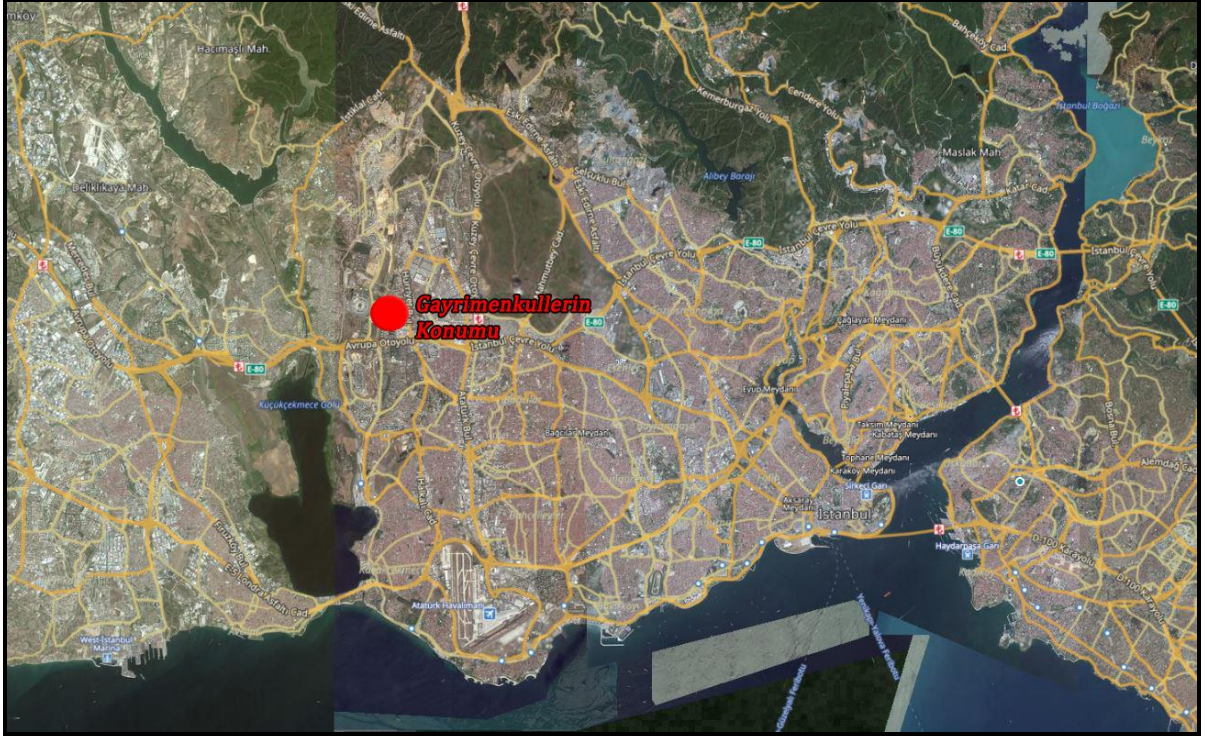
Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

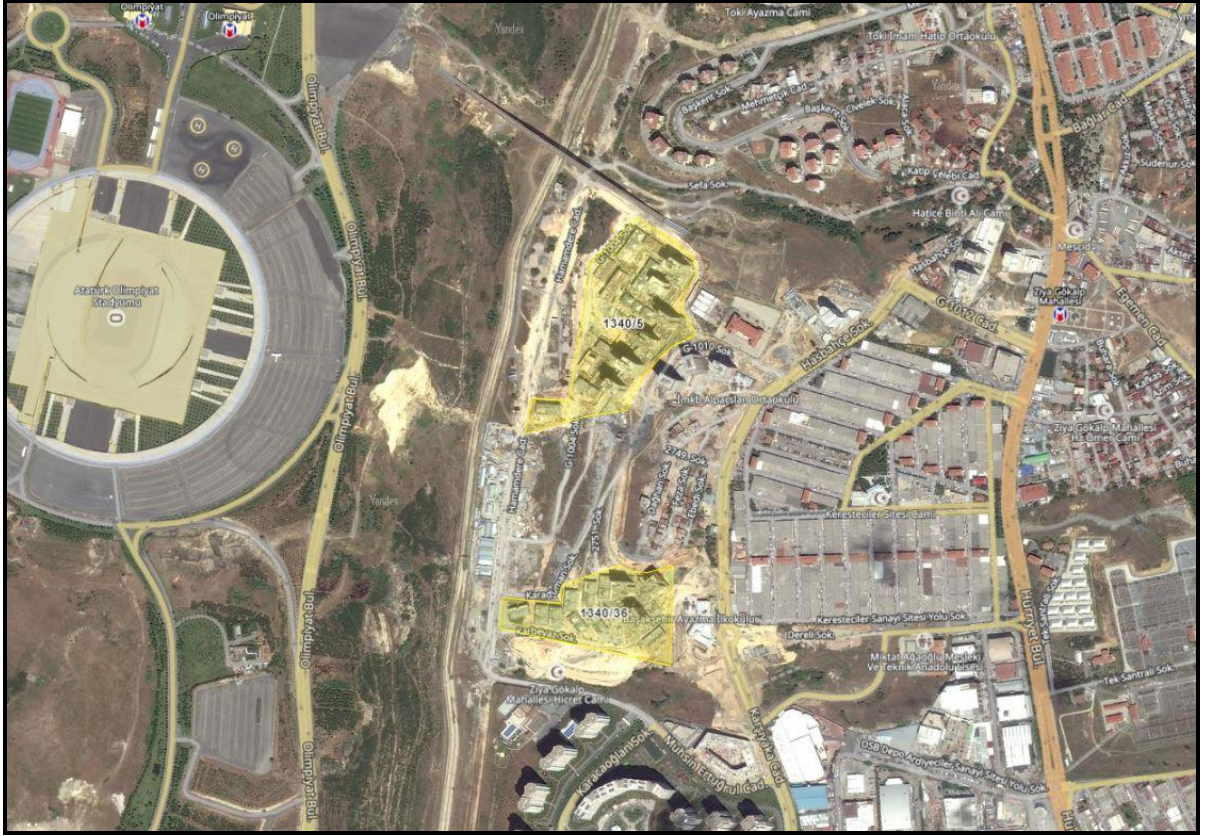


Başakşehir nüfusu 2017 yılı ADNK verilerine göre 396.729 kişidir. Bu nüfusun 199.235 kişisi erkek ve 197.494 kişisi kadından oluşmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde yer alan Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nde yer almaktadır. 1340 ada 5 parsel yaklaşık 41,075124 kuzey, 28,777853 doğu koordinatlarında, 1340 ada 36 parsel yaklaşık 41,068924 kuzey, 28,776916 doğu koordinatlarında konumlandırılmıştır. Avrupa Otoyolu'nun kuzeyinde yer alan projenin yakın çevresinde Atatürk Olimpiyat Stadı, Keresteciler Sitesi, Ağaoglu My World Projesi yer almaktadır.





Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, İkitelli Kavşağına 8 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 33,5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 29 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne 46 km, Atatürk Havaalanına 17 km uzaklıktadır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 21.02.2018 tarih saat 09:51'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiştir.

1340 Ada 5 Parsel

Beyanlar:

- 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye no ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile)
- 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 03.07.2000 tarih 03/4441 sayılı yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (05.07.2000 tarih 998 sayı ile, 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye numarası ile)
- 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (28.02.2002 tarih 373 sayı)

Şerhler:

- 19.06.2003 Tarih ve 5661 yevmiye nolu hacizi Mustafa CEVİZLİ Tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562 yevmiye numarası ile)
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20.11.2015/22355 yevmiye numarası ile)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:CÜNEYT KOYUN

Tarih:2/21/2018 9:51:57 AM

MakbuzNo:175818063324	DekontNo:20180221-824-P00549	BaşvuruNo:6332	
Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1340/5
Taşınmaz ID:	53749136	Yüzölçüm(m2):	61103.97
İl/ilçe	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Başakşehir TM		
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2 M		
Mevkii:	-		
Cilt/Sayfa No:	154/15166		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Serh	19/06/2003 TARİH VE 5661 YEV NOLU HAC İZİ MUSTAFA CEVİZLİ TÜM HAKLARINI HUKUKİ VE KANUNİ VECAİBİ İLE BİRLİKTE KABUL ETMİŞTİR.04/12/2003 YEV:11562	-	Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) TM 04/12/2003 - 11562	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-

Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	Başakşehir TM 28/09/2010 - 9788	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 152577108	(SN:6084552) EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:3340028034	-	1 / 1	61103.97	Başakşehir TM İmar (TSM) 08/09/2011 - 9524	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	09/01/1995 GÜN 106 YEV. İLE YAPILAN İFRAZ İŞLEMİNİN İPTALİNE İLİŞKİN K.ÇEKMECE BELEDİYESİ HARİTA MÜD.NÜN 03/07/2000 GÜN 03/4441 SAYILI YAZISI İKİTELLİ 11026 DOSYADIR. 05/07/2000 SAYI 998	-	Küçükçekmece 2.Bölge (Kapatıldı) TM 09/01/1995 - 106	-
Beyan	09/01/1995 GÜN 106 YEV. İLE YAPILAN İFRAZ İŞLEMİNİN İPTALİNE İLİŞKİN K.ÇEKMECE BELEDİYESİ HARİTA MÜD.NÜN YAZISI İKİTELLİ 11026 DOSYADIR. 28/02/2002 S. 373	-	-	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Başakşehir TM 20/11/2015 - 22355	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Başakşehir TM 26/12/2017 - 29074	-

1340 Ada 36 Parsel

Beyanlar:

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih 11351 yevmiye numarası ile)
- İmar düzenlenmesine alınmıştır. (28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile)

Şerhler:

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısına istinaden Şufa Hakkı. (03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile)
- 19.06.2003 "Tarih ve 5661 yevmiye nolu hacizi Mustafa CEVİZLİ Tüm haklarını hukuki ve kanuni vعاibi ile birlikte kabul etmiştir. (04.12.2003/11562 yevmiye numarası ile)
- TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.01.2018/1736 yevmiye numarası ile)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:CÜNEYT KOYUN		Tarih:2/21/2018 9:53:57 AM	
MakbuzNo:175818063344	DekontNo:20180221-B24-F00553	BaşvuruNo:6334	
Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1340/36
Taşınmaz ID:	85391566	Yüzölçüm(m2):	38770.58
İl/ilçe	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Başakşehir TM		
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2 M		
Mevkii:	-		
Cilt/Sayfa No:	160/15800		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	İmar düzenlenmesine alınmıştır.	-	Başakşehir TM 28/09/2010 - 9788	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Serh	19/06/2003 TARİH VE 5661 YEV NOLU HAC İZİ MUSTAFA CEVİZLİ TÜM HAKLARINI HUKUKİ VE KANUNİ VعاİBİ İLE BİRLİKTE KABUL ETMİŞTİR.04/12/2003 YEV:11562	-	KÜ:Ükçelmece 2.Bölge(Kapatıldı) TM 04/12/2003 - 11562	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Başakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-

Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Serh	19/06/2003 TARİH VE 5661 YEV NOLU HAC İZİ MUSTAFA CEVİZLİ TÜM HAKLARINI HUKUKİ VE KANUNİ VECİBİ İLE BİRLİKTE KABUL ETMİŞTİR.04/12/2003 YEV:11562	-	KÜÇÜKMECE 2.Bölge(Kapatıldı) TM 04/12/2003 - 11562	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-

Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önlleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır.	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	Bağakşehir TM 15/10/2009 - 11351	-

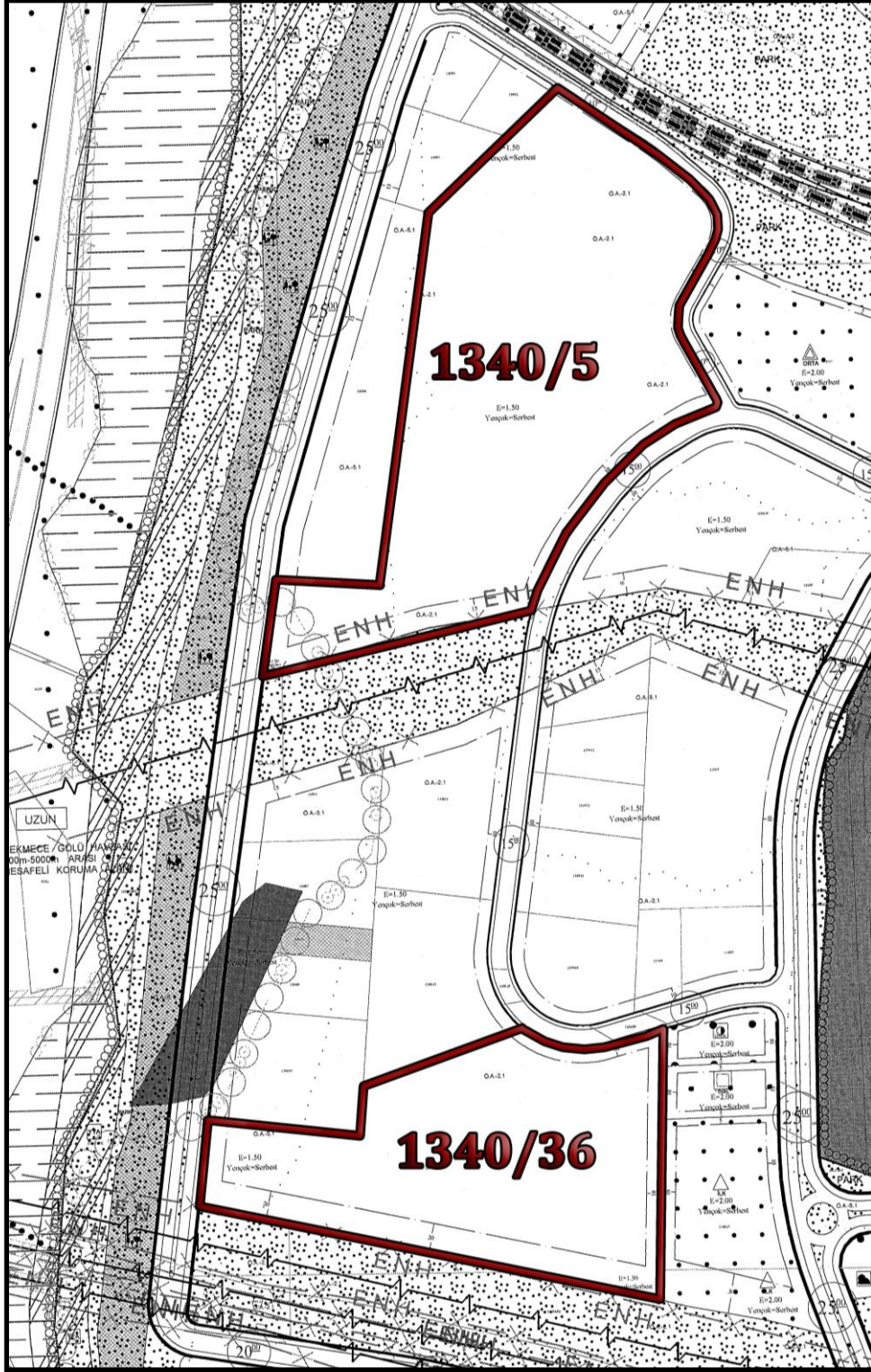
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 271038261	(SN:6056581) EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:3340028034	-	1 / 1	38770.58	Bağakşehir TM Tevhit İşlemi (TSM) 09/06/2014 - 9426	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ŞUFA HAKKI:03/04/2006 YEV:5134 TOKİ NİN 22/03/2006 GÜN VE 1734 SAYILI YAZISI	(SN:3486) T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,	KÜÇÜKMECE 2.Bölge(Kapatıldı) TM 03/04/2006 - 5134	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Bağakşehir TM 24/01/2018 - 1736	-

5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1340 ada 5 ve 36 parseller, 16.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planında E:1,50 H: Serbest yapılaşma Şartlarında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Plan notları eklere yer almaktadır.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Başakşehir Belediye Başkanlığı'nda yapılan araştırmalarda 1340 ada 5 parsel ve 1340 ada 36 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Ruhsat Bilgileri

1340 Ada 5 Parsel

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
A1	18.12.2014	477	Yeni Yapı	Mesken	26	4.292,82	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.488,63	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	26	5.781,45		5	
A2	18.12.2014	478	Yeni Yapı	Mesken	24	4.124,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	156,00	Yol Kotu Üstü	3	
				Ortak Alan		1.269,68			
Toplam	25	5.549,76		5					
A3	18.12.2014	479	Yeni Yapı	Mesken	21	3.639,29	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		3.225,26	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	21	6.864,55		5	
A4	18.12.2014	480	Yeni Yapı	Mesken	34	5.727,87	Yol Kotu Altı	3	III-B
				Ortak Alan		7.053,12	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	12.780,99		8	
B1	18.12.2014	481	Yeni Yapı	Mesken	16	2.735,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.657,31	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.393,25		5	
B2	18.12.2014	482	Yeni Yapı	Mesken	34	5.480,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		5.179,33	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	10.660,27		7	
B3	18.12.2014	483	Yeni Yapı	Mesken	12	2.042,24	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		2.252,28	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	12	4.294,52		4	
B4	18.12.2014	484	Yeni Yapı	Mesken	28	4.835,85	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		6.026,48	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	28	10.862,33		7	
B5	18.12.2014	485	Yeni Yapı	Mesken	22	3.638,70	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.415,67	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	22	8.054,37		7	
B5	18.12.2014	486	Yeni Yapı	Mesken	20	3.370,56	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		954,42	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	4.324,98		6	
C1	18.12.2014	487	Yeni Yapı	Mesken	16	2.351,34	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		551,14	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	2.902,48		5	
D1	18.12.2014	488	Yeni Yapı	Mesken	93	13.845,86	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		10.476,06	Yol Kotu Üstü	24	
				Toplam	93	24.321,92		28	
D2	18.12.2014	489	Yeni Yapı	Mesken	67	10.041,33	Yol Kotu Altı	4	IV-A
				Ortak Alan		14.113,60	Yol Kotu Üstü	16	
				Toplam	67	24.154,93		20	
D3	18.12.2014	490	Yeni Yapı	Mesken	101	15.786,82	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		8.086,02	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	101	23.872,84		32	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
D4	18.12.2014	491	Yeni Yapı	Mesken	89	14.043,42	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ofis ve İşyeri	1	115,74	Yol Kotu Üstü	26	
				Ortak Alan		9.603,07			
				Toplam	90	23.762,23		27	
D5	18.12.2014	492	Yeni Yapı	Mesken	100	15.473,68	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ortak Alan		9.059,36	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	100	24.533,04		29	
D6	18.12.2014	493	Yeni Yapı	Mesken	80	12.226,27	Yol Kotu Altı	3	V-A
				Ortak Alan		6.843,29	Yol Kotu Üstü	22	
				Toplam	80	19.069,56		25	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
A1	9.06.2016	529	Yenileme	Mesken	26	4.292,82	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.488,63	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	26	5.781,45		5	
A2	9.06.2016	530	Yenileme	Mesken	24	4.124,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	156,00	Yol Kotu Üstü	3	
				Ortak Alan		1.269,68			
				Toplam	25	5.549,76		5	
A3	9.06.2016	531	Yenileme	Mesken	21	3.639,29	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		3.225,26	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	21	6.864,55		5	
A4	9.06.2016	532	Yenileme	Mesken	34	5.727,87	Yol Kotu Altı	3	III-B
				Ortak Alan		7.053,12	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	12.780,99		8	
B1	9.06.2016	533	Yenileme	Mesken	16	2.735,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.657,31	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.393,25		5	
B2	9.06.2016	534	Yenileme	Mesken	34	5.480,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		5.179,33	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	34	10.660,27		7	
B3	9.06.2016	535	Yenileme	Mesken	12	2.042,24	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		2.252,28	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	12	4.294,52		4	
B4	9.06.2016	536	Yenileme	Mesken	28	4.835,85	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		6.026,48	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	28	10.862,33		7	
B5	9.06.2016	537	Yenileme	Mesken	22	3.638,70	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.415,67	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	22	8.054,37		7	
B5	9.06.2016	538	Yenileme	Mesken	20	3.370,56	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		954,42	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	4.324,98		6	
C1	9.06.2016	539	Yenileme	Mesken	16	2.351,34	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		551,14	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	2.902,48		5	
D1	9.06.2016	540	Yenileme	Mesken	93	13.845,86	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		10.476,06	Yol Kotu Üstü	24	
				Toplam	93	24.321,92		28	
D2	9.06.2016	541	Yenileme	Mesken	67	10.041,33	Yol Kotu Altı	4	IV-A
				Ortak Alan		14.113,60	Yol Kotu Üstü	16	
				Toplam	67	24.154,93		20	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
D3	9.06.2016	542	Yenileme	Mesken	101	15.786,82	Yol Kotu Altı	4	V-A
				Ortak Alan		8.086,02	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	101	23.872,84		32	
D4	9.06.2016	543	Yenileme	Mesken	89	14.043,42	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ofis ve İşyeri	1	115,74	Yol Kotu Üstü	26	
				Ortak Alan		9.603,07			
				Toplam	90	23.762,23		27	
D5	9.06.2016	544	Yenileme	Mesken	100	15.473,68	Yol Kotu Altı	1	V-A
				Ortak Alan		9.059,36	Yol Kotu Üstü	28	
				Toplam	100	24.533,04		29	
D6	9.06.2016	545	Yenileme	Mesken	80	12.226,27	Yol Kotu Altı	3	V-A
				Ortak Alan		6.843,29	Yol Kotu Üstü	22	
				Toplam	80	19.069,56		25	

1340 Ada 36 Parsel

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
B1	18.12.2014	494	Yeni Yapı	Mesken	16	2.753,08	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.382,69	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	7.135,77		7	
B2	18.12.2014	495	Yeni Yapı	Mesken	32	5.175,84	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	72,70	Yol Kotu Üstü	5	
				Ortak Alan		6.194,17			
				Toplam	33	11.442,71		7	
B3	18.12.2014	496	Yeni Yapı	Mesken	18	3.128,35	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.054,36	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.182,71		5	
B4	18.12.2014	497	Yeni Yapı	Mesken	16	2.680,88	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		984,33	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.665,21		5	
B5	18.12.2014	498	Yeni Yapı	Mesken	16	2.784,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.889,66	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.673,74		5	
C1	18.12.2014	499	Yeni Yapı	Mesken	16	2.362,78	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.431,57	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.794,35		5	
C2	18.12.2014	500	Yeni Yapı	Mesken	18	2.355,11	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.706,29	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.061,40		5	
C3	18.12.2014	501	Yeni Yapı	Mesken	16	2.240,14	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.357,39	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C4	18.12.2014	502	Yeni Yapı	Mesken	16	2.339,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.257,59	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C5	18.12.2014	503	Yeni Yapı	Mesken	20	2.772,44	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		772,57	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	3.545,01		6	
D1	18.12.2014	504	Yeni Yapı	Mesken	79	11.706,06	Yol Kotu Altı	6	V-A
				Ortak Alan		16.621,78	Yol Kotu Üstü	19	
				Toplam	79	28.327,84		25	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
D2	18.12.2014	505	Yeni Yapı	Mesken	85	13.102,19	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		6.248,03	Yol Kotu Üstü	23	
				Toplam	85	19.350,22		25	
D3	19.12.2014	506	Yeni Yapı	Mesken	105	16.171,71	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		4.446,81	Yol Kotu Üstü	26	
				Toplam	105	20.618,52		28	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
B1	9.06.2016	546	Yenileme	Mesken	16	2.753,08	Yol Kotu Altı	4	III-B
				Ortak Alan		4.382,69	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	7.135,77		7	
B2	9.06.2016	547	Yenileme	Mesken	32	5.175,84	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ofis ve İşyeri	1	72,70	Yol Kotu Üstü	5	
				Ortak Alan		6.194,17			
Toplam	33	11.442,71		7					
B3	9.06.2016	548	Yenileme	Mesken	18	3.128,35	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.054,36	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.182,71		5	
B4	9.06.2016	549	Yenileme	Mesken	16	2.680,88	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		984,33	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.665,21		5	
B5	9.06.2016	550	Yenileme	Mesken	16	2.784,08	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.889,66	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	4.673,74		5	
C1	9.06.2016	551	Yenileme	Mesken	16	2.362,78	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.431,57	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.794,35		5	
C2	9.06.2016	552	Yenileme	Mesken	18	2.355,11	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.706,29	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	18	4.061,40		5	
C3	9.06.2016	553	Yenileme	Mesken	16	2.240,14	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.357,39	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C4	9.06.2016	554	Yenileme	Mesken	16	2.339,94	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		1.257,59	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	16	3.597,53		5	
C5	9.06.2016	555	Yenileme	Mesken	20	2.772,44	Yol Kotu Altı	1	III-B
				Ortak Alan		772,57	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	20	3.545,01		6	
D1	9.06.2016	556	Yenileme	Mesken	79	11.706,06	Yol Kotu Altı	6	V-A
				Ortak Alan		16.621,78	Yol Kotu Üstü	19	
				Toplam	79	28.327,84		25	
D2	9.06.2016	557	Yenileme	Mesken	85	13.102,19	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		6.248,03	Yol Kotu Üstü	23	
				Toplam	85	19.350,22		25	
D3	9.06.2016	558	Yenileme	Mesken	105	16.171,71	Yol Kotu Altı	2	V-A
				Ortak Alan		4.446,81	Yol Kotu Üstü	26	
				Toplam	105	20.618,52		28	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi No:95/1 Üsküdar/İSTANBUL adresli Uniform Yapı Denetim Limited Şirketi yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje 1340 ada 5 ve 36 parseller üzerinde yer almaktadır. Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesinde iki parsel üzerinde toplam 30 adet bloktan oluşmaktadır. 1236 adet konut, 3 adet dükkan olmak üzere projede toplam 1239 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin inşaat seviyesi % 76,52'dir.

1340 Ada 5 Parsel

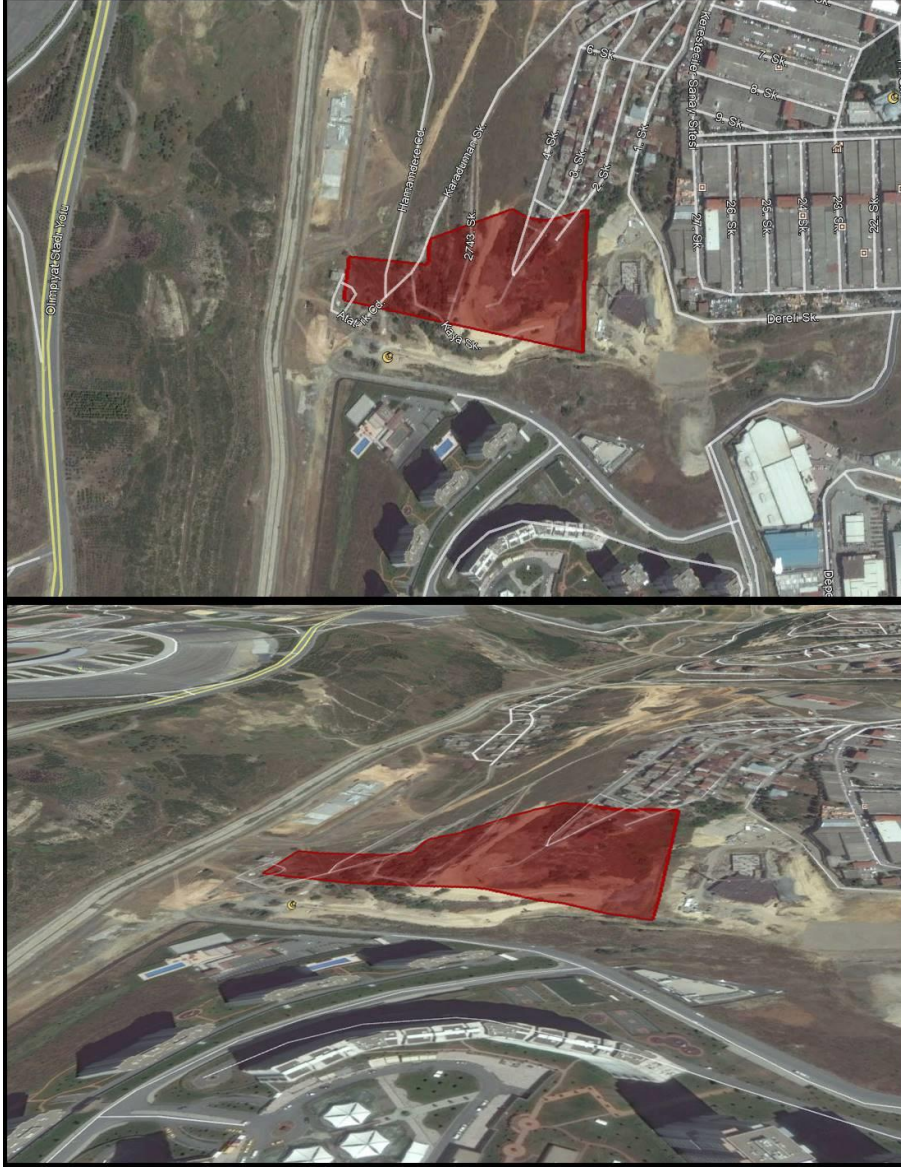
- Parsel geometrik olarak amorf biçimindedir.
- Topografik olarak eğimlidir.



- A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D6 olmak üzere 17 adet blok bulunmaktadır.

1340 Ada 36 Parsel

- Parsel amorf biçimindedir.
- Topografik olarak eğimlidir.



- B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3 olmak üzere 13 adet blok bulunmaktadır.

Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

- Projedeki bağımsız bölümlerin dağılımı tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Adet
1340	5	Konut	783
		Dükkan	2
1340	36	Konut	453
		Dükkan	1

Toplam Konut	1.236
Toplam Dükkan	3
Toplam Bağımsız Bölüm	1.239

- Konut tiplerine göre brüt kullanım alanları ve toplam brüt alan bilgileri tablodaki gibidir.

Konut Tipolojisi						
ADA/PARSEL	DAİRE TİPİ	ADET	TOPLAM ADET	MİNİMUM BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	MAKSİMUM BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
1340/5	2+1	335	540	107,45	159,76	71.923,60
1340/36		205		106,06	161,03	
1340/5	3+1	357	560	136,56	191,88	92.718,82
1340/36		203		138,08	182,68	
1340/5	3+1 DUBLEKS	9	21	217,64	250,18	4.682,19
1340/36		12		199,45	257,65	
1340/5	4+1	65	90	177,46	234,59	17.553,14
1340/36		25		183,98	213,26	
1340/5	4+1 DUBLEKS	17	25	251,49	276,34	6.632,37
1340/36		8		261,32	284,73	
TOPLAM		1.236	1.236			193.510,12

- Projede bulunan 3 adet dükkanın brüt alan bilgileri tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NİTELİK
1340/5	100,56	DÜKKAN
1340/6	153,40	DÜKKAN
1340/36	74,36	ASMA KATLI DÜKKAN

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- D-100 Karayolu - TEM Oto Yolu ve bağlantı yollarına yakın konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

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

Rapora konu parsellerin mülkiyet durumlarında son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi ilgili tapu müdürlüğünden öğrenilmiştir.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1340 ada 5 ve 36 parseller, 16.01.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

Rapora konu parseller, 25.12.2008-değişiklik 08.05.2009-tadilat 19.02.2010-30.03.2011-22.10.2013-04.03.2015 tadil tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ayazına Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon UİP kapsamında kalmakta iken T.C. İstanbul 9. İdare Mahkemesi tarafından 2013/1528 esas ve 2015/2398 karar no ile 28.12.2015 tarihinde bu planın iptaline karar verilmiştir. İptal edilen bu plan öncesinde bölgede yapılmış olan 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 tarihli uygulama imar planları ve tadilatlar mevcut olduğu öğrenilmiştir.

Parseller, 08.09.2012 tarih 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanı - Rezerv Yapı Alanı içerisine alındığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2015 tarih 12180 sayılı bakanlık Makamı Oluru ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar halen rezerv alanı içerisinde kalmaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” ve “dükkan” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda projede yer alan 1236 adet bağımsız bölümün, temin edilen bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak aylık kira değerleri tespit edilmiştir.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarafımıza iletilen bağımsız bölüm listesi esas alınarak, pazar araştırması yapılarak gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, piyasa kira değeri tespitinde Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

Proje hasılat paylaşımı veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmediğinden pay oranı yoktur. Anahtar Teslim İnşaat Yapım İşleri şeklinde geliştirilen projenin yüklenicisi Güryapı Restorasyon Taah. Ve Tic. A.Ş.'dir.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Kiralık Konut Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkuller ile benzer nitelikte kiralık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

Emsal Tablosu									
Emsal No	Talep Edilen Aylık Kira, ₺	Alan, m ²	Talep Edilen Birim Değer, ₺/m ²	Konum	Tip	Bulunduğu Kat/ Toplam Kat	Isıtma	Yapı Yaşı, ~	İlgilisi
1	900,00	92,00	9,78	Kayaşehir 19. Bölge	2+1	4/9	Merkezi (payölçer)	2	Alçatı Emlak- 0 (505) 582 28 41
2	1.250,00	85,00	14,71	Kayaşehir 23. Bölge	2+1	6/9	Merkezi (payölçer)		Sahibi-0 (533) 574 54 35
3	990,00	85,00	11,65	Kayaşehir 12. Bölge	2+1	9/13	Doğalgaz Kombi	4	Sahibi-0 (532) 423 64 73
4	950,00	85,00	11,18	Kayaşehir 10. Bölge	2+1	10/12	Merkezi (payölçer)	5-10	Aygün Emlak- 0 (553) 048 45 61
5	750,00	68,00	11,03	Kayaşehir 13. Bölge	2+1	5/9	Merkezi (payölçer)	5-10	Emlaktur Danışmanlık-0 (551) 180 32 94
6	1.750,00	135,00	12,96	Kiptaş Masko Evleri	3+1	8/14	Merkezi (payölçer)	5-10	Boğaziçi Emlak Müşavirliği-0 (212) 624 51 73
7	1.300,00	118,00	11,02	Kayaşehir 16. Bölge	3+1	3/10	Merkezi (payölçer)	4	Cengiz Emlak- 0 (212) 777 84 06
8	1.250,00	105,00	11,90	Kayaşehir 10. Bölge	3+1	Yüksek giriş/13	Merkezi (payölçer)	5-10	Sahibi-0 (535) 320 42 52
9	1.400,00	118,00	11,86	Kayaşehir 8. Bölge	3+1	1/12	Merkezi (payölçer)	5-10	Aktürk Emlak- 0 (532) 267 34 85
10	1.700,00	143,00	11,89	Evvel İstanbul	3+1	5/11	Merkezi-yerden	0	Anadolu Emlak- 0 (542) 201 75 44
11	2.300,00	186,00	12,37	Evvel İstanbul	4+1	6/12	Merkezi-yerden	0	Century 21- 0 (533) 212 89 06
12	2.300,00	180,00	12,78	Evvel İstanbul	4+1	8/11	Merkezi-yerden	0	Kentsell- 0 (507) 540 40 83
13	2.100,00	190,00	11,05	Evvel İstanbul	4+1	1/6	Merkezi-yerden	0	Asya Gayrimenkul- 0 (533) 203 82 61
14	3.000,00	197,00	15,23	Park Mavera	4+1	7/16	Merkezi (payölçer)	0	0 (532) 344 58 98
15	2.750,00	208,00	13,22	Park Mavera	4+1	11/18	Merkezi (payölçer)	0	Osmanlı Gayrimenkul-0 (532) 203 16 33

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bölgede yapılan pazar araştırması neticesinde rapora konu gayrimenkuller ile benzer nitelikte olan ve halihazırda kiralık durumda olan gayrimenkuller araştırılmıştır. Rapora konu gayrimenkullerin konum, büyüklük, cephe, fiziksel özellikleri gibi nitelikleri ile emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek ortalama aylık kira birim değerlerinin 7,00 ₺-8,00 ₺ aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu doğrultuda başlangıç birim değerleri daire tiplerine göre belirlenerek;

- Blokların vaziyet planındaki ve birbirlerine göre konumları, kat sayısı, yapı yoğunluğundan etkilenmeleri,
- Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanları,
- Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar,
- Bağımsız bölümlerin teras alanları

gibi bağımsız bölümlerin değerlerinde etkili olabilecek kriterler dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Şerefiyelendirme çalışması neticesinde 1236 adet konut nitelikli bağımsız bölümün KDV hariç aylık toplam kira değeri 1.533.400,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiş olup ayrı ayrı değer listesi rapor eklerinde sunulmuştur.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, pazar araştırması yapılarak gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, piyasa kira değeri tespitinde Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

Bağımsız bölümlerin tamamı için değerlerinde etkisi olabilecek kriterler baz alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılarak aylık kira değeri takdirinde bulunulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

8. SONUÇ

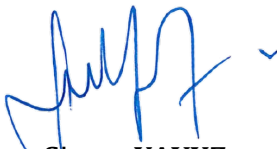
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1340 ada 5 ve 36 parsel üzerinde konumlu Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nde yer alan 1236 adet bağımsız bölümün güncel kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Projede konumlu 1236 adet konut nitelikli bağımsız bölümün konum, cephe, kat, tip, büyüklük gibi özellikleri ile piyasa şartlarına göre hesap ve takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

	TL	USD
1236 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Aylık Toplam Kira Değeri	1.533.400,00	401.939,71
1236 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Aylık Toplam Kira Değeri	1.553.095,00	407.102,23



Sinem YAVUZ
Geomatik Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403181



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



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