



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

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ-1  
VE İKİTELLİ-2 MAHALLELERİNDE KONUMLU  
35 ADET PARSELE İLİŞKİN  
DEĞERLEME RAPORU**



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

18.12-01-392  
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde konumlu 35 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.12-01-392
RAPOR TARİHİ	20.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Nitelik
		1335/5	7.606,73
	1335/12	7.123,14	Arsa
	1335/13	4.123,45	Arsa
	1335/15	3.507,22	Arsa
	1336/7	2.000,00	Arsa
	1336/8	3.639,25	Arsa
	1336/10	2.000,00	Arsa
	1337/17	3.074,73	Arsa
	1337/23	4.186,21	Arsa
	1338/8	6.752,61	Arsa
	1339/5	3.438,76	Arsa
	1339/7	16.640,94	Arsa
	1339/8	3.783,19	Arsa
	1339/9	2.089,79	Arsa
	1339/10	5.900,62	Arsa
	1339/11	5.080,74	Arsa
	1339/12	3.007,56	Arsa
	1339/13	3.140,22	Arsa
	1339/14	3.174,62	Arsa
	1340/2	2.000,00	Arsa
	1340/3	3.869,99	Arsa
	1340/4	15.400,00	Arsa
	1340/6	4.909,35	Arsa
	1340/10	8.329,50	Arsa
	1341/2	3.552,91	Arsa
	1341/3	5.294,07	Arsa
	1341/4	4.473,52	Arsa
	1341/5	8.293,85	Arsa
	1344/1	24.216,63	Arsa
	1344/2	13.924,89	Arsa
	1360/26	13.849,54	Arsa
	1384/3	5.454,10	Arsa
	-/2664	14.400,00	Topçu Atış Sahası
	-/2665	71.563,17	Topçu Atış Sahası
	-/3256	13.502,27	Topçu Atış Sahası

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

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
35 Adet Parsel EKGYO Hisseleri Toplam Değeri	341.807.703 ₺

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	6
1.2 Rapor Numarası.....	6
1.3 Rapor Türü.....	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	6
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>7</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 Uygunluk Beyanı.....	8
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>9</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	15
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	16
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>18</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	18
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	19
4.3 Demografik Veriler.....	21
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>23</b>
5.1 Bölge Analizi.....	23
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	26
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	30
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	39
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	43
5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	59
5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	62
5.8 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	62
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	68
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	68
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	68
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	68
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	68
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>69</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	69
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	69
6.4 Emsal Araştırması.....	69

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	69
6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması .....	71
6.4.2 Ticari Emsal Araştırması.....	72
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	73
6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri .....	74
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>80</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	80
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	80
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	80
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	80
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>81</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	81
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	81
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>82</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

20.12.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.12-01-392

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde konumlu 35 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

19.12.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

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

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut A.Ş. ile Şirketimiz arasında 04.12.2018 tarihinde imzalanan 2018/251 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](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### **2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri**

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

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

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde konumlu 35 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

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

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



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	12.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,3633 £ esas alınmıştır.
\$/£	12.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,3730 £ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

##### Değer Esasları

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

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

##### UDS tanımlı değer esasları:

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

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

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

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

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

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

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

### **Varsayılan Kullanım**

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

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

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

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

## 2. Pazar Kirası

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

## 3. Makul Değer

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

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

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

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

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup 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:

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



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

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

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

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

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

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

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

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

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

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

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

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

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

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

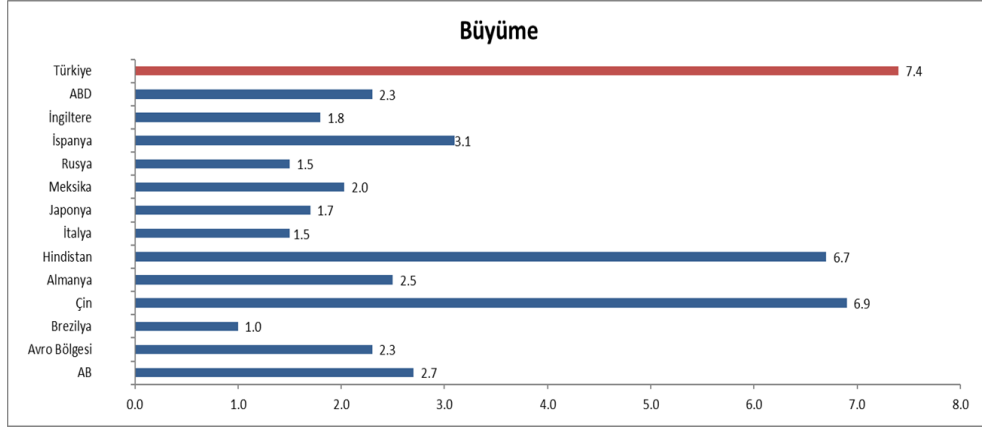
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

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

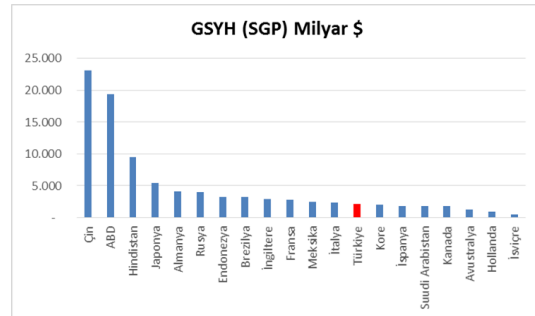
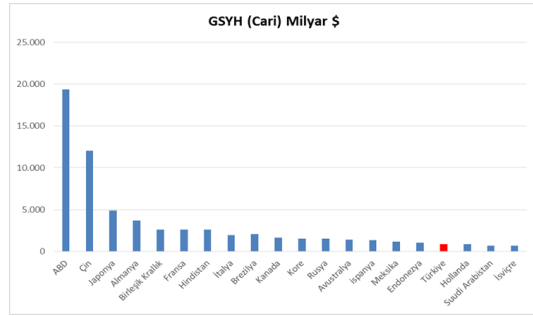
## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

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



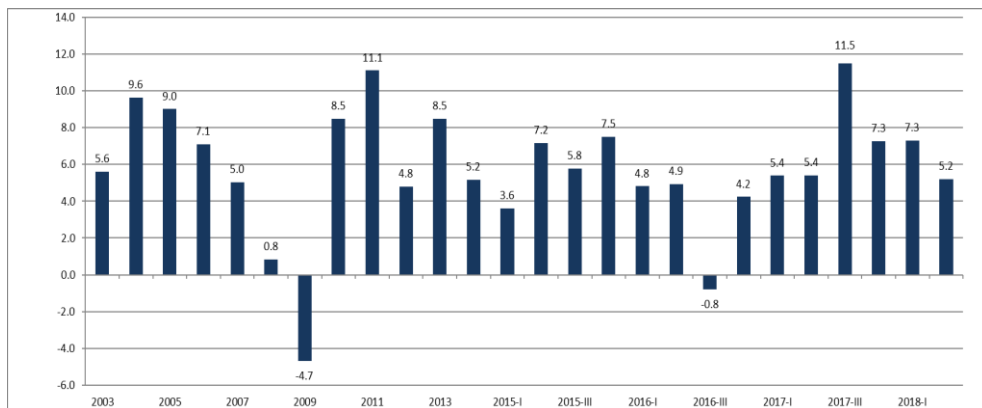
Kaynak: TÜİK, IMF

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



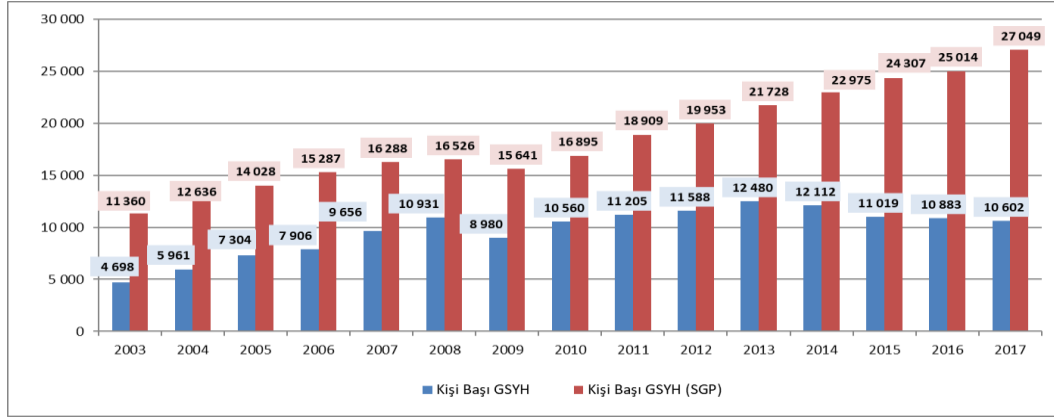
Kaynak: IMF

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



Kaynak: IMF

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



Kaynak: TÜİK, IMF

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

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

### Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



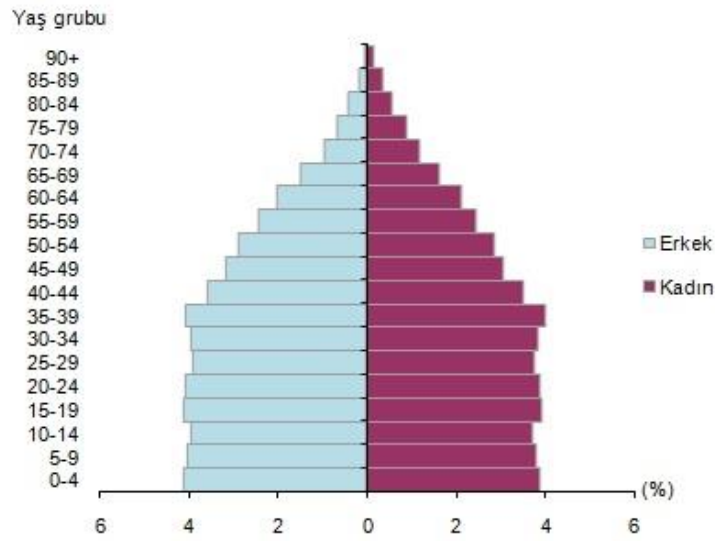
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

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

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

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



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

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

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

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

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

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

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

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



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

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

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

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

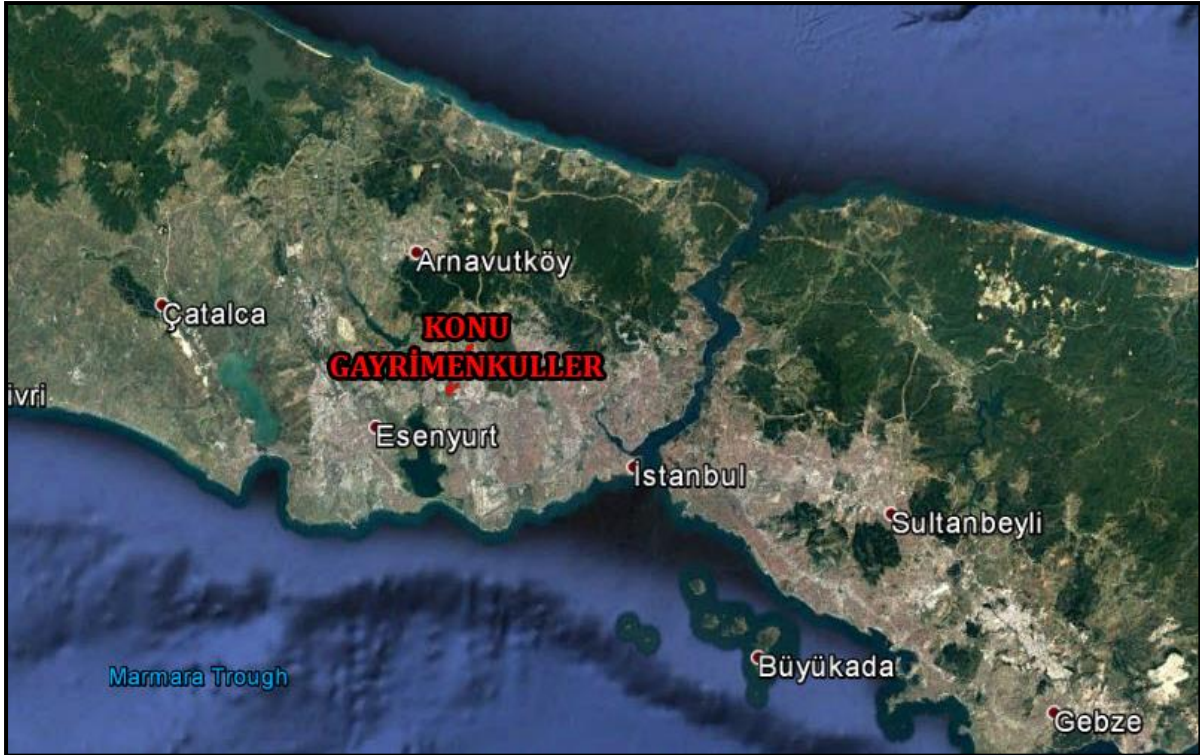
## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde yer alan 35 adet parseldir.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapımı tamamlanmış veya halen yapım aşamasında bulunan Ayazma Emlak Konutları 1. ve 2. Etap Projeleri, Ağaoğlu My World Projesi gibi yüksek katlı toplu konut siteleri ile İkitelli Sanayi Siteleri bulunmaktadır.

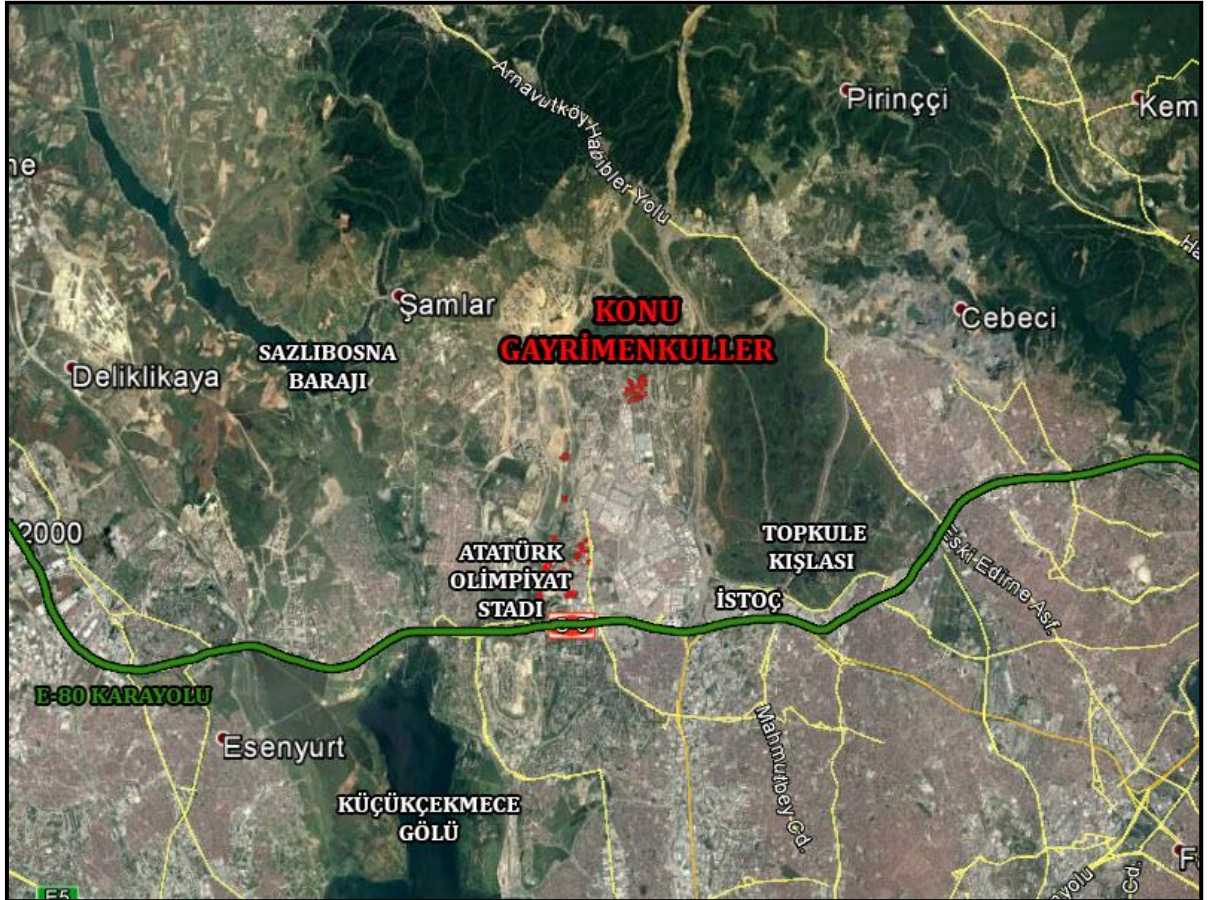
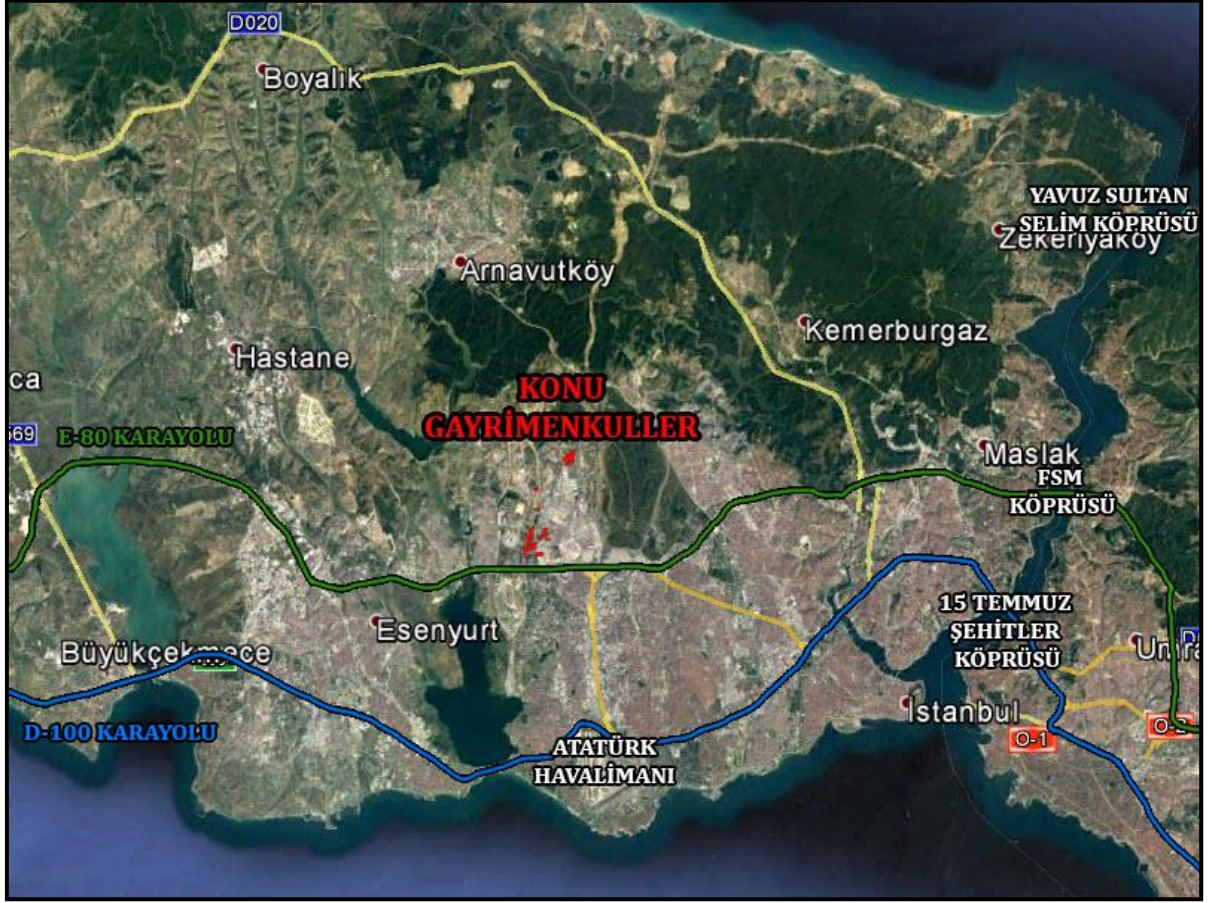
İkitelli-2 Mahallesinde kayıtlı 1335 ada 5, 12, 13 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1338 ada 8 parsel, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 1344 ada 1 ve 2 parseller, 1360 ada 26 parsel ve 1384 ada 3 parseller yaklaşık olarak 41,077664 enlem 28,446026 boylam koordinatlarında, İkitelli-1 Mahallesinde kayıtlı 2664, 2665 ve 3256 parseller yaklaşık olarak 41,108195 enlem 28,798170 boylam koordinatlarında yer almaktadırlar.

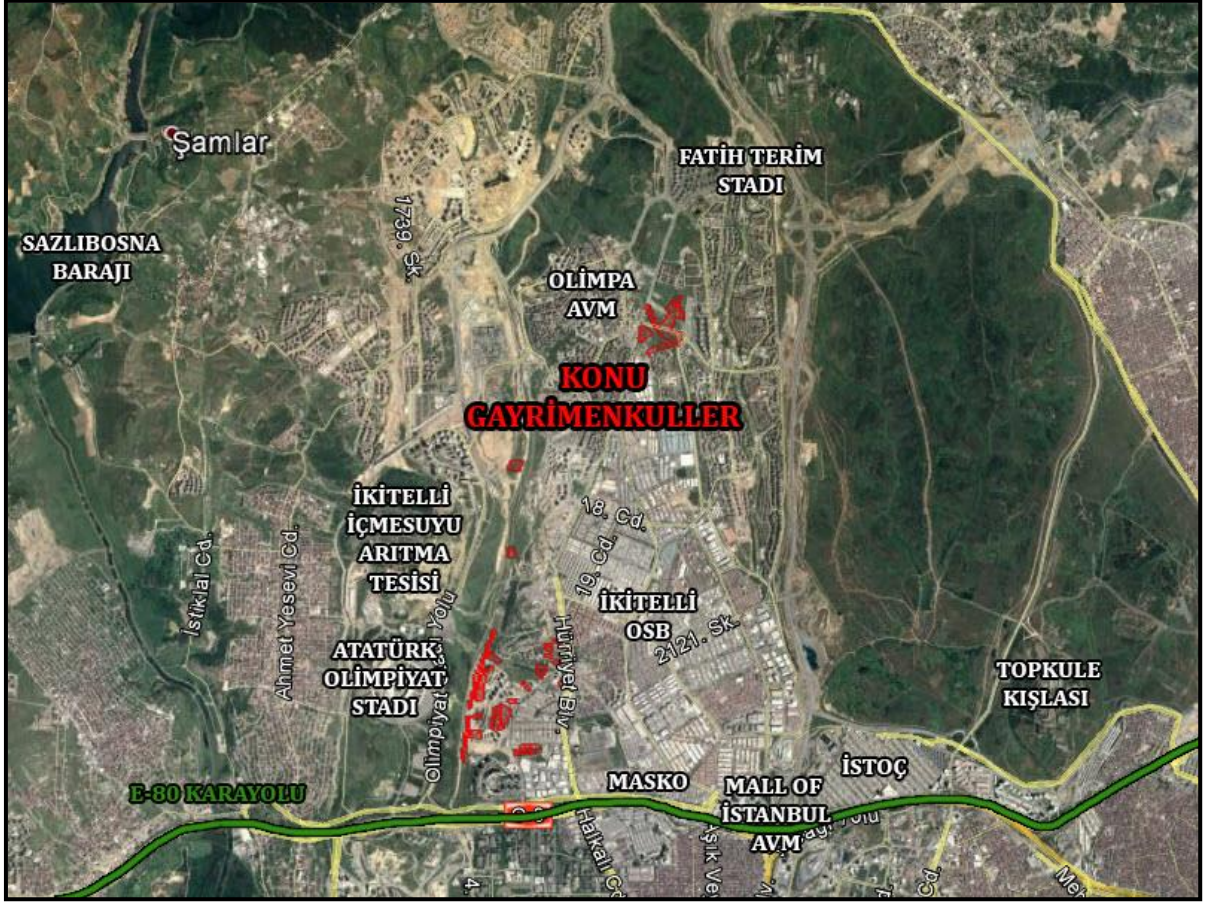
Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Atatürk 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.







### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 03.12.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazlara ait Emlak Konut GYO hisse bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

No	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Hisse Pay	Hisse Payda	EKGYO Hismesine Düşen Alan, m <sup>2</sup>
1	Başakşehir	İkitelli-2	1335	5	7.606,73	1	1	7.606,73
2	Başakşehir	İkitelli-2	1335	12	7.123,14	1	1	7.123,14
3	Başakşehir	İkitelli-2	1335	13	4.123,45	1	1	4.123,45
4	Başakşehir	İkitelli-2	1335	15	3.507,22	1	1	3.507,22
5	Başakşehir	İkitelli-2	1336	7	2.000,00	192529	240000	1.604,41
6	Başakşehir	İkitelli-2	1336	8	3.639,25	6093	8000	2.771,74
7	Başakşehir	İkitelli-2	1336	10	2.000,00	857	48000	35,71
8	Başakşehir	İkitelli-2	1337	17	3.074,73	140479	240000	1.799,73
9	Başakşehir	İkitelli-2	1337	23	4.186,21	1	1	4.186,21
10	Başakşehir	İkitelli-2	1338	8	6.752,61	166823	240000	4.693,71
11	Başakşehir	İkitelli-3	1339	5	3.438,76	37206	240000	533,09
11	Başakşehir	İkitelli-4	1339	5	3.438,76	23389	240000	335,12
11	Başakşehir	İkitelli-5	1339	5	3.438,76	8161	120000	233,86
11	Başakşehir	İkitelli-6	1339	5	3.438,76	1081	48000	77,44
11	Başakşehir	İkitelli-7	1339	5	3.438,76	349	1600	750,08
12	Başakşehir	İkitelli-3	1339	7	16.640,94	87847610297	199691280000	7.320,63
12	Başakşehir	İkitelli-4	1339	7	16.640,94	1099	16000	1.143,02
12	Başakşehir	İkitelli-5	1339	7	16.640,94	12401	120000	1.719,70
12	Başakşehir	İkitelli-6	1339	7	16.640,94	1531	240000	106,16
13	Başakşehir	İkitelli-2	1339	8	3.783,19	1	1	3.783,19
14	Başakşehir	İkitelli-2	1339	9	2.089,79	36244	240000	315,59
14	Başakşehir	İkitelli-2	1339	9	2.089,79	121	2500	101,15
14	Başakşehir	İkitelli-2	1339	9	2.089,79	84187	240000	733,05
14	Başakşehir	İkitelli-2	1339	9	2.089,79	4859	120000	84,62
14	Başakşehir	İkitelli-2	1339	9	2.089,79	10667	120000	185,76
15	Başakşehir	İkitelli-2	1339	10	5.900,62	325471017	536420000	3.580,18
16	Başakşehir	İkitelli-2	1339	11	5.080,74	109334	120000	4.629,15
17	Başakşehir	İkitelli-3	1339	12	3.007,56	5747	9600	1.800,46
17	Başakşehir	İkitelli-4	1339	12	3.007,56	441	16000	82,90
17	Başakşehir	İkitelli-5	1339	12	3.007,56	441	16000	82,90
18	Başakşehir	İkitelli-2	1339	13	3.140,22	171330	240000	2.241,72
19	Başakşehir	İkitelli-2	1339	14	3.174,62	1	1	3.174,62
20	Başakşehir	İkitelli-2	1340	2	2.000,00	18413	240000	153,44
21	Başakşehir	İkitelli-2	1340	3	3.869,99	35999	240000	580,48
22	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	53243	120000	6.832,85
22	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	277	12000	355,48
22	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	6737	240000	432,29
22	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	409	60000	104,98
22	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	1649	48000	529,05
22	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	11629	120000	1.492,39

No	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Hisse Pay	Hisse Payda	EKGYO Hissesine Düşen Alan, m <sup>2</sup>
22	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	32377	960000	519,38
23	Başakşehir	İkitelli-2	1340	6	4.909,35	72001	120000	2.945,65
24	Başakşehir	İkitelli-2	1340	10	8.329,50	31001	120000	2.151,86
24	Başakşehir	İkitelli-2	1340	10	8.329,50	199	20000	82,88
25	Başakşehir	İkitelli-2	1341	2	3.552,91	1	1	3.552,91
26	Başakşehir	İkitelli-2	1341	3	5.294,07	1	1	5.294,07
27	Başakşehir	İkitelli-2	1341	4	4.473,52	1	1	4.473,52
28	Başakşehir	İkitelli-2	1341	5	8.293,85	1	1	8.293,85
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	103	240000	10,39
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	49	48000	24,72
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	7	16000	10,59
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	3	2500	29,06
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	457	80000	138,34
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	647	120000	130,57
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	1181	120000	238,33
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	903	80000	273,35
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	57033110047	1937330400000	712,91
29	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	8609	2400000	86,87
30	Başakşehir	İkitelli-2	1344	2	13.924,89	48831	80000	8.499,58
30	Başakşehir	İkitelli-2	1344	2	13.924,89	133	8000	231,50
31	Başakşehir	İkitelli-2	1360	26	13.849,54	1	1	13.849,54
32	Başakşehir	İkitelli-2	1384	3	5.454,10	101599	240000	2.308,88
33	Başakşehir	İkitelli-1	-	2664	14.400,00	1	1	14.400,00
34	Başakşehir	İkitelli-1	-	2665	71.563,17	1	1	71.563,17
35	Başakşehir	İkitelli-1	-	3256	13.502,27	1	1	13.502,27
<b>TOPLAM</b>					<b>303.303,57</b>			<b>234.271,63</b>

Rapora konu 2664 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 05.03.2015 tarihinde imzalanan protokol gereği taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Rapora konu 3256 parsel 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 taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Rapora konu taşınmazlardan İkitelli-2 Mahallesi kayıtlı 1344 ada 1 ve 2 parseller, 1360 ada 26 parsel, İkitelli-1 Mahallesi 2664, 2665 ve 3256 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.

Ayrıca 1335 ada 5 parselin tapu kayıtlarında:

- 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile “İmar Uygulamasına Alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile “İmar Uygulamasına Alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” Şerhi bulunmaktadır.

1336 ada 7 parselin tapu kayıtlarında:

- 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 Kullananlar İle İmar Uygulaması Sonucu Kamu Hizmeti İçin Ayrılan Yerlerin Müstakil İmar Parseli Olarak Aynı Şartlarda Hazineye İade Edilecektir.” beyanı bulunmaktadır.

1336 ada 8 parselin tapu kayıtlarında:

- 08.01.1964 tarih 76 yevmiye numarası ile “İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 06.12.1963 Tarih Ve 512-6744/44873 Sayılı Yazıları İle İntifai Milli Savunma Bakanlığına Aittir.” beyanı bulunmaktadır.
- 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 Kullananlar İle İmar Uygulaması Sonucu Kamu Hizmeti İçin Ayrılan Yerlerin Müstakil İmar Parseli Olarak Aynı Şartlarda Hazineye İade Edilecektir.” beyanı bulunmaktadır.



1336 ada 10 parselin tapu kayıtlarında:

- 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile “TOKİ Lehine Şufa Hakkı” şerhi bulunmaktadır.
- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” Şerhi bulunmaktadır.

1337 ada 17 parselin tapu kayıtlarında:

- 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 parselin tapu kayıtlarında:

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

1338 ada 8 parselin tapu kayıtlarında:

- 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile “İmar Uygulamasına Alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” Şerhi bulunmaktadır.

1339 ada 8 parselin tapu kayıtlarında:

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

1339 ada 9 parselin tapu kayıtlarında:

- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” Şerhi 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.
- Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde, 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile “TOKİ Lehine Şufa Hakkı” şerhi bulunmaktadır.

1339 ada 10 parselin tapu kayıtlarında:

- Emlak Konut GYO. A.Ş. hissesi üzerinde 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye numarası ile “TOKİ Lehine Şufa Hakkı” şerhi bulunmaktadır.

1339 ada 11 parselin tapu kayıtlarında:

- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” Şerhi bulunmaktadır.

1339 ada 12 parselin tapu kayıtlarında:

- 08.01.1964 tarih 76 yevmiye numarası ile “İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 06.12.1963 Tarih Ve 512-6744/44873 Sayılı Yazıları İle İntifai Milli Savunma Bakanlığınca Aittir.” 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.
- 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 06.04.2018 tarih 8793 yevmiye numarası ile Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine Konusu: Sıddk Çelik Veraset ilişigidir. Beyanı,
- 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 parselin tapu kayıtlarında:

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

1341 ada 2 parselin tapu kayıtlarında:

- 08.01.1964 tarih 76 yevmiye numarası ile “İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 06.12.1963 Tarih Ve 512-6744/44873 Sayılı Yazıları İle İntifai Milli Savunma Bakanlığına Aittir.” beyanı bulunmaktadır.
- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” Şerhi bulunmaktadır.
- 14.02.1992 tarih 1508 yevmiye numarası ile “ Tek 2. Grup MDR 2942 Sayılı Yasanın 7. Maddesine Göre Şerh” beyanı bulunmaktadır

1341 ada 3 parselin tapu kayıtlarında:

- 08.01.1964 tarih 76 yevmiye numarası ile “İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 06.12.1963 Tarih Ve 512-6744/44873 Sayılı Yazıları İle İntifai Milli Savunma Bakanlığına Aittir.” beyanı bulunmaktadır.

- 28.09.2010 tarih 9788 yevmiye numarası ile “İmar Düzenlemesine Alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.
- 04.12.2003 tarih 11562 yevmiye numarası ile “19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye numaralı Hacizi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vecaibi ile birlikte kabul etmiştir.” Şerhi bulunmaktadır.

1341 ada 4 parselin tapu kayıtlarında:

- 08.01.1964 tarih 76 yevmiye numarası ile “İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 06.12.1963 Tarih Ve 512-6744/44873 Sayılı Yazıları İle İntifai Milli Savunma Bakanlığına Aittir.” beyanı bulunmaktadır.
- 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 10.09.2018 tarih 20733 yevmiye numarası ile “Hisar Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine beyan,
- 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 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,

1360 ada 26 parselin tapu kayıtlarında:

- 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 Gecekondu 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 parselin tapu kayıtlarında:

- 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.
- 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.

2664 parselin tapu kayıtlarında:

- 06.11.1998 tarih 10672 yevmiye numarası ile “3194 Sayılı Yasanın 18. 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.
- 17.05.2002 tarih 3910 yevmiye numarası ile “Karayolları Genel Müdürlüğü 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine Göre Şerh” beyanı bulunmaktadır.

2665 parselin tapu kayıtlarında;

- 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.
- 06.11.1998 tarih 10672 yevmiye numarası ile “3194 Sayılı Yasanın 18. Maddesine Göre Şerh” beyanı bulunmaktadır.
- 17.05.2002 tarih 3910 yevmiye numarası ile “Karayolları Genel Müdürlüğü 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine Göre Şerh” beyanı bulunmaktadır.
- 30.11.1998 tarih 11438 yevmiye numarası ile “Askeri Güvenlik Bölgesi İçindedir.” Beyanı bulunmaktadır.
- 25.04.2003 tarih 3644 yevmiye numarası ile “A. H: Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü Lehine 634,72 m<sup>2</sup>'lik İrtifak Hakkı” irtifak hakkı bulunmaktadır.

3256 parselin tapu kayıtlarında;

- 06.11.1998 tarih 10672 yevmiye numarası ile “3194 Sayılı Yasanın 18. Maddesine Göre Şerh” beyanı bulunmaktadır.

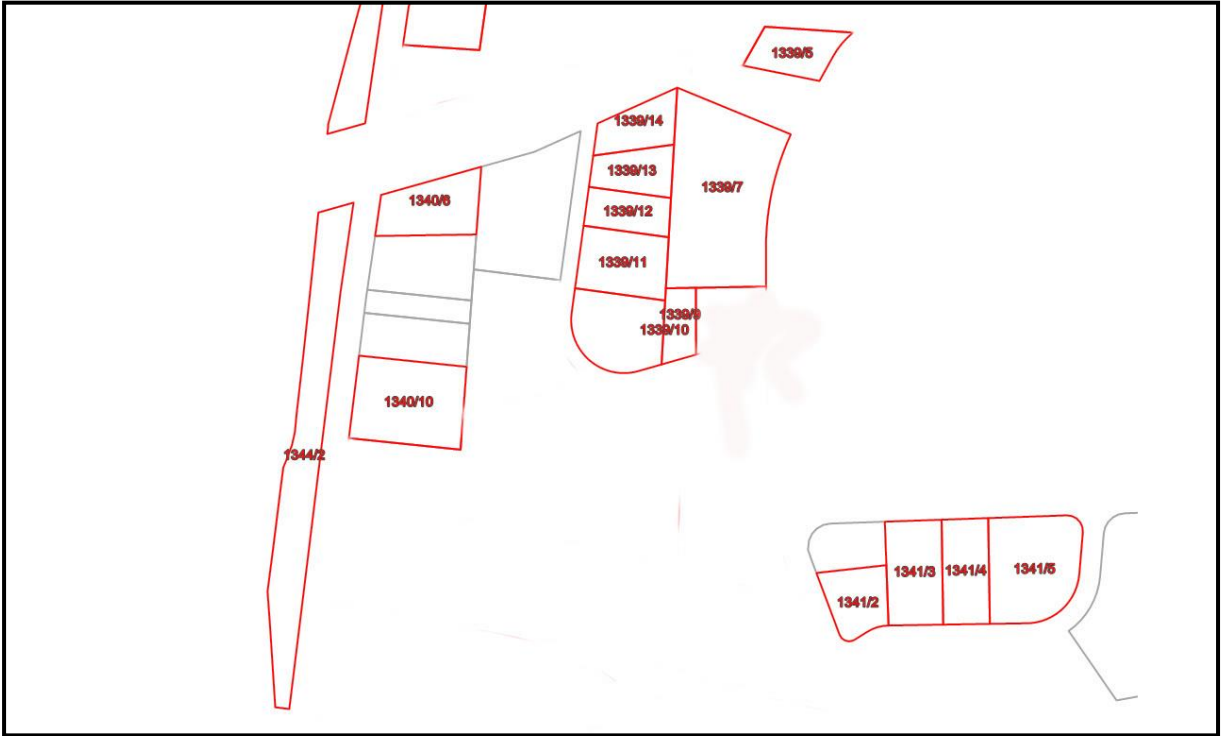
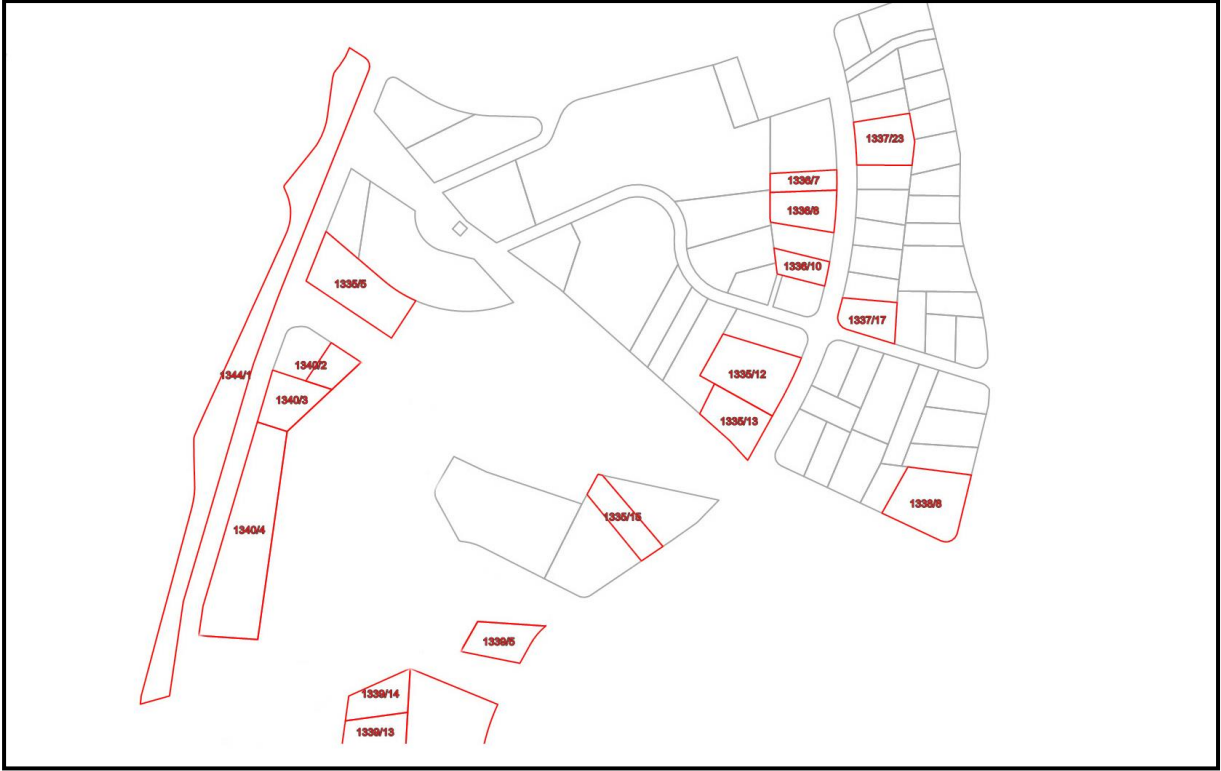
*Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.*

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

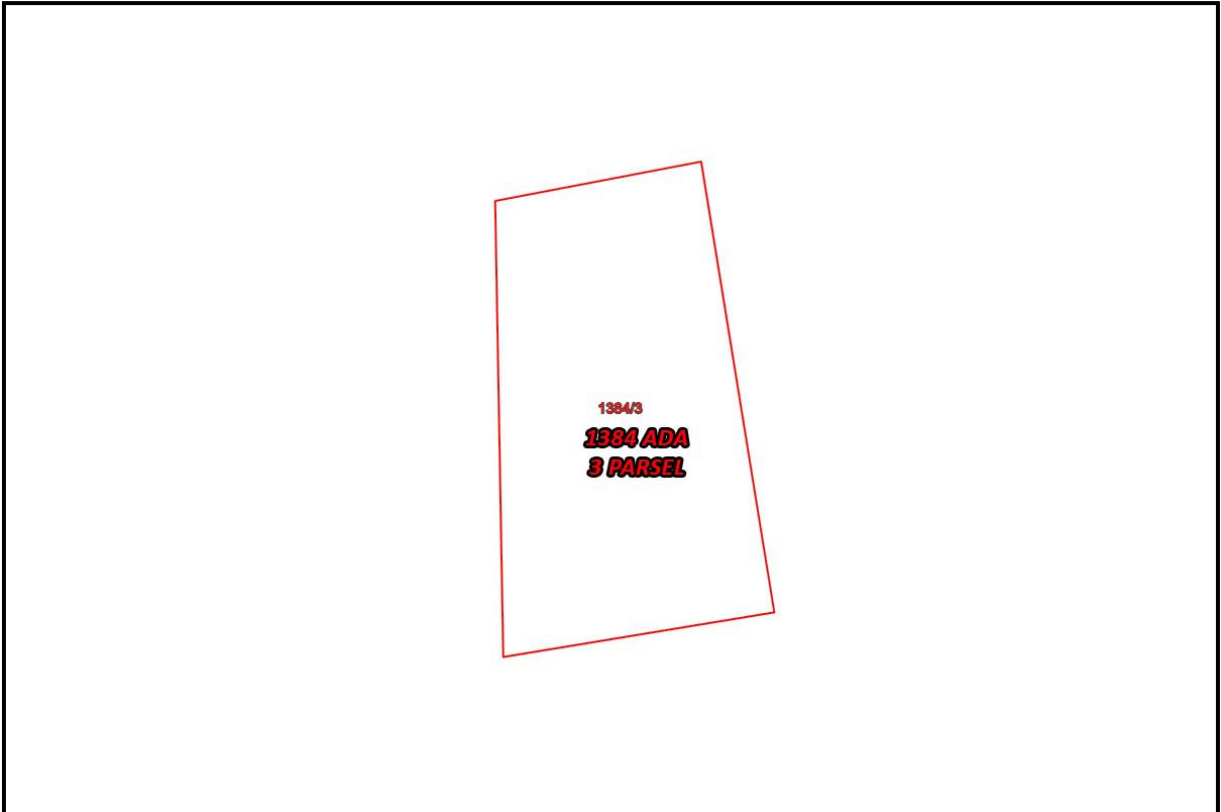
Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde farklı niteliklerde toplamda 303.303,57 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 35 adet parseldir.

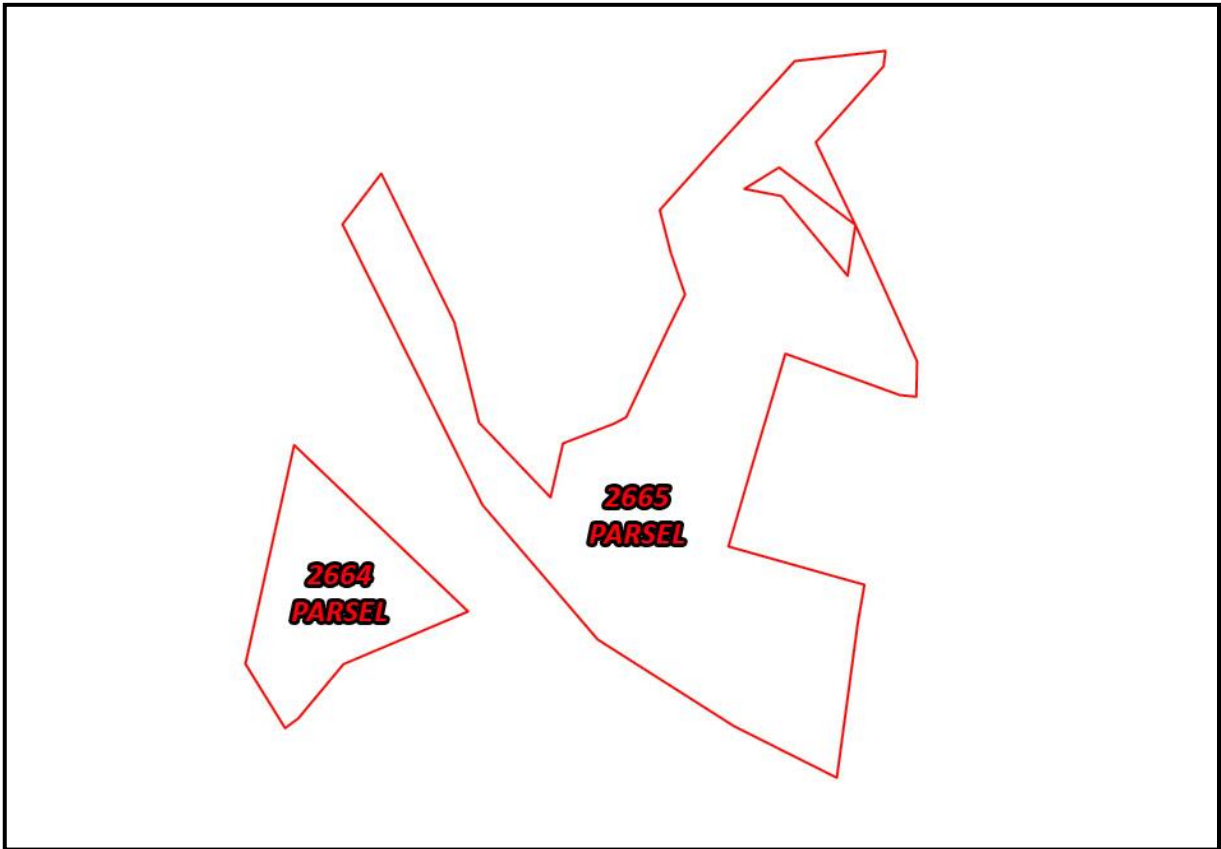
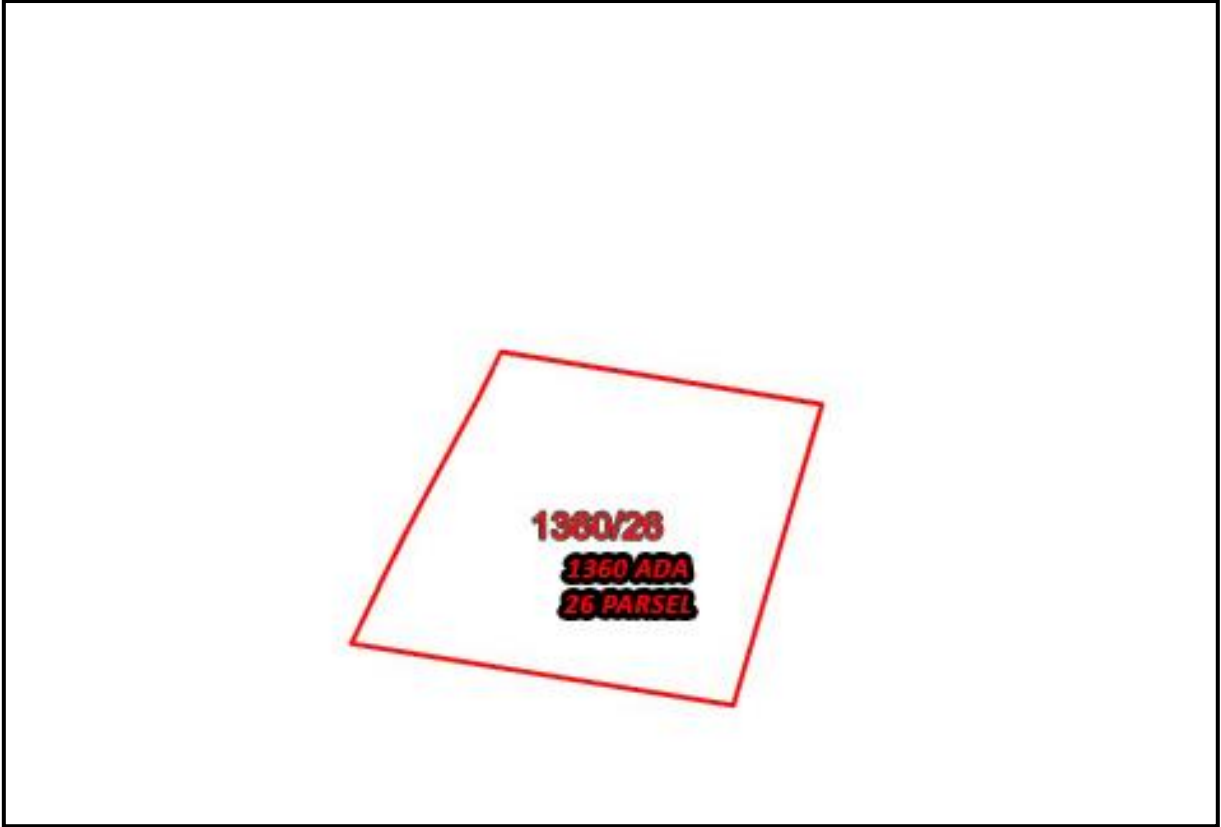
Parsel bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Nitelik
1	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1335	5	7.606,73	Arsa
2	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1335	12	7.123,14	Arsa
3	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1335	13	4.123,45	Arsa
4	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1335	15	3.507,22	Arsa
5	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1336	7	2.000,00	Arsa
6	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1336	8	3.639,25	Arsa
7	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1336	10	2.000,00	Arsa
8	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1337	17	3.074,73	Arsa
9	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1337	23	4.186,21	Arsa
10	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1338	8	6.752,61	Arsa
11	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	5	3.438,76	Arsa
12	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	7	16.640,94	Arsa
13	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	8	3.783,19	Arsa
14	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	9	2.089,79	Arsa
15	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	10	5.900,62	Arsa
16	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	11	5.080,74	Arsa
17	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	12	3.007,56	Arsa
18	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	13	3.140,22	Arsa
19	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1339	14	3.174,62	Arsa
20	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340	2	2.000,00	Arsa
21	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340	3	3.869,99	Arsa
22	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340	4	15.400,00	Arsa
23	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340	6	4.909,35	Arsa
24	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1340	10	8.329,50	Arsa
25	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	2	3.552,91	Arsa
26	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	3	5.294,07	Arsa
27	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	4	4.473,52	Arsa
28	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	5	8.293,85	Arsa
29	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1344	1	24.216,63	Arsa
30	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1344	2	13.924,89	Arsa
31	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1360	26	13.849,54	Arsa
32	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1384	3	5.454,10	Arsa
33	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-1	-	2664	14.400,00	Topçu Atış Sahası
34	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-1	-	2665	71.563,17	Topçu Atış Sahası
35	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-1	-	3256	13.502,27	Topçu Atış Sahası
<b>TOPLAM</b>						<b>303.303,57</b>	









## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede,

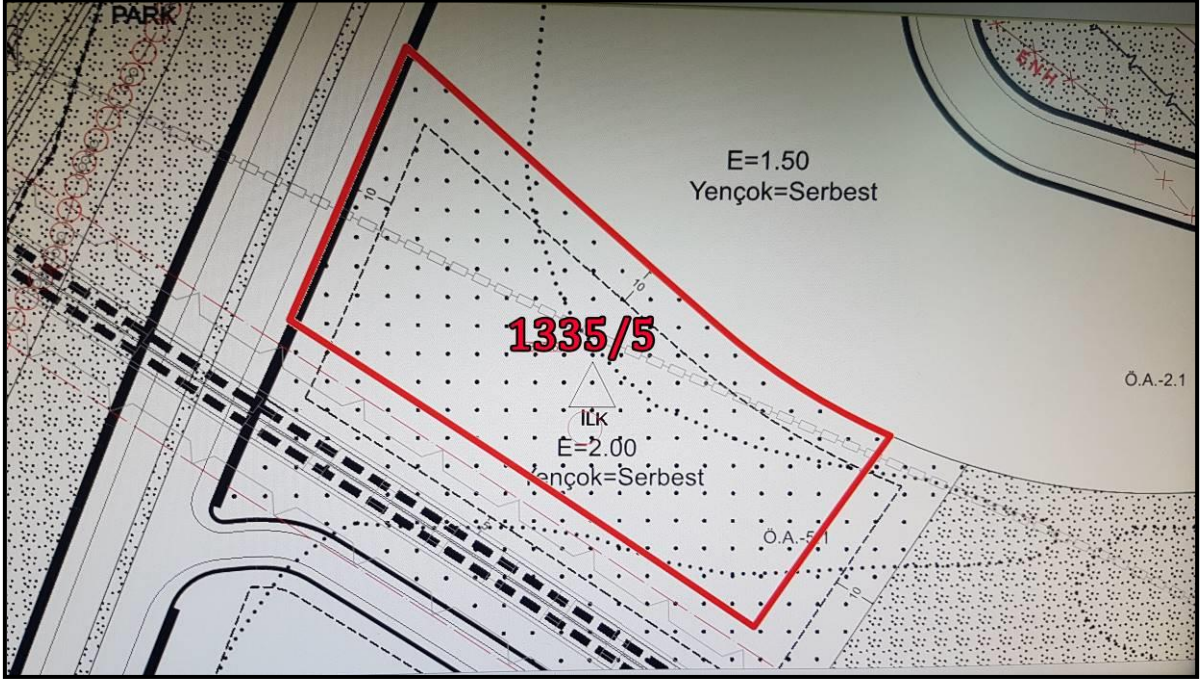
- İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1335 ada 5, 12, 13 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1338 ada 8 parsel, 1339 ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 1344 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların 1/1000 ölçekli 16.01.2017 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı,
- İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1360 ada 26 parsel ve 1384 ada 3 parselin 1/1000 ölçekli 04.11.2015 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı,
- İkitelli-1 Mahallesi'nde kayıtlı 2664 ve 2665 parsellerin 1/1000 Ölçekli 31.08.2018 tasdik tarihli 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 kaldığı bilgileri alınmıştır.

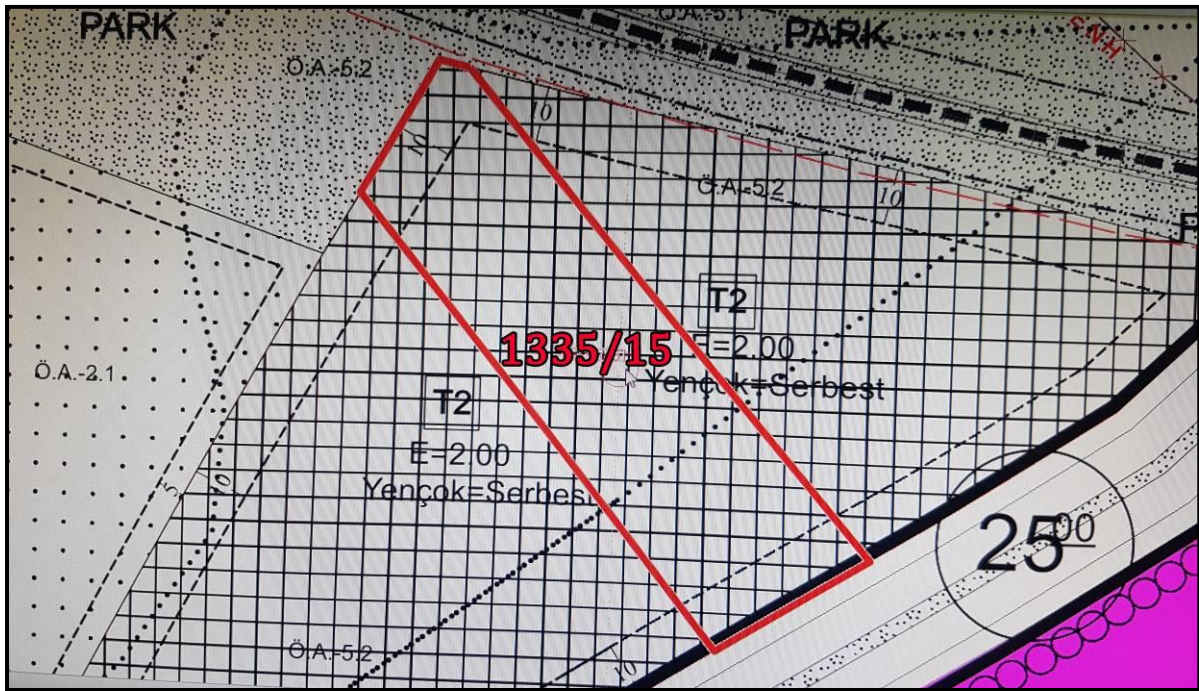
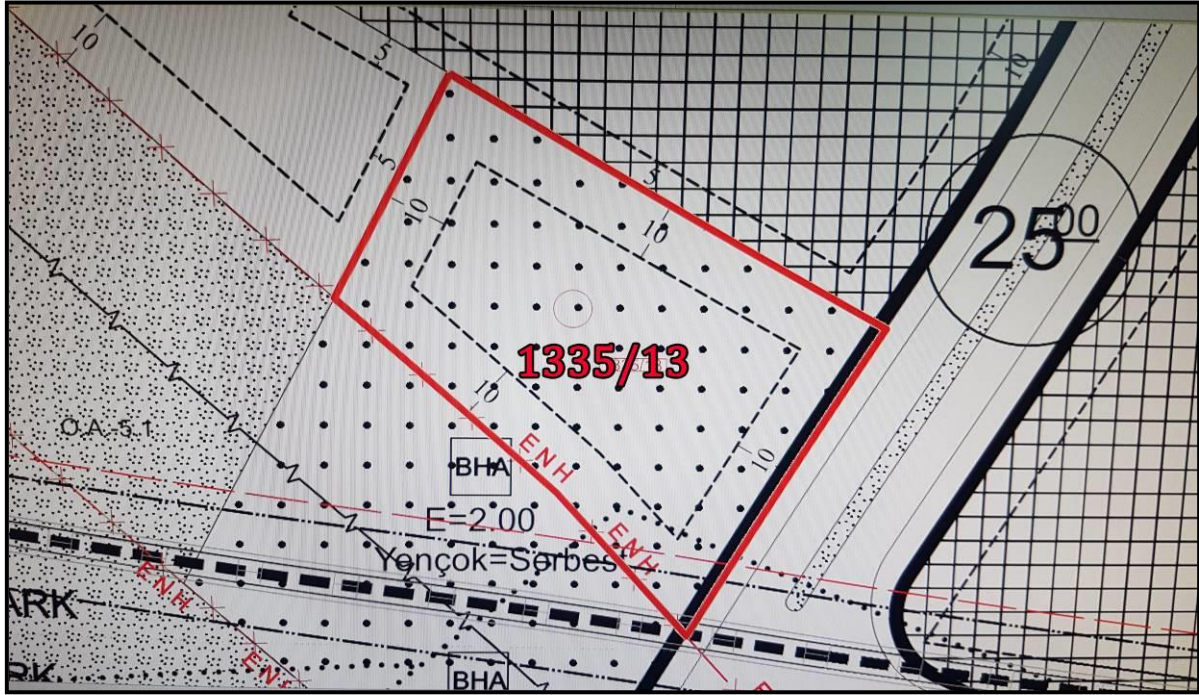
Değerleme konusu İkitelli-2 Mahallesi'nde kayıtlı 1335 ada 5, 12, 13 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 1338 ada 8 parsel, 1339 ada 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 parseller, 1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 parseller, 1341 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 1344 ada 1 parsel, 1384 ada 3 parseller ile 1344 ada 2 parselin bir kısmı ile İkitelli-1 Mahallesi'nde 2664 ve 2665 parsellerinde içinde bulunduğu bölgenin "**Rezerv Yapı Alanı**" sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

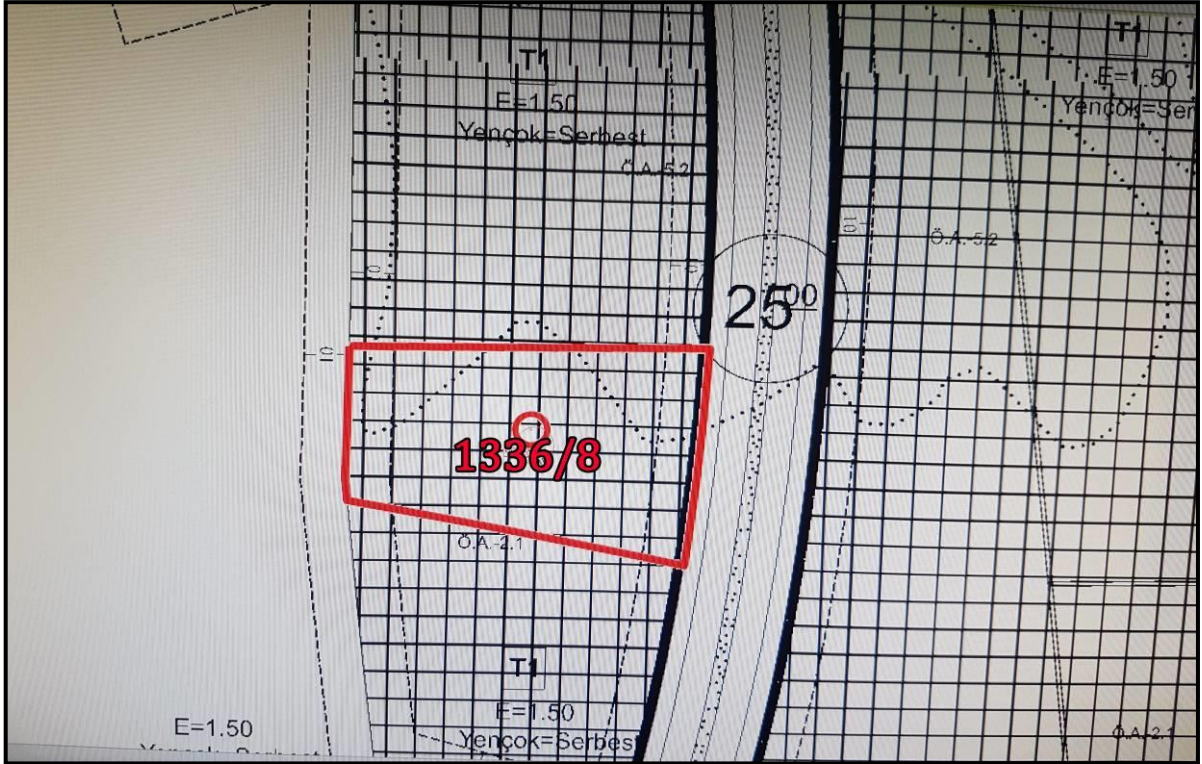
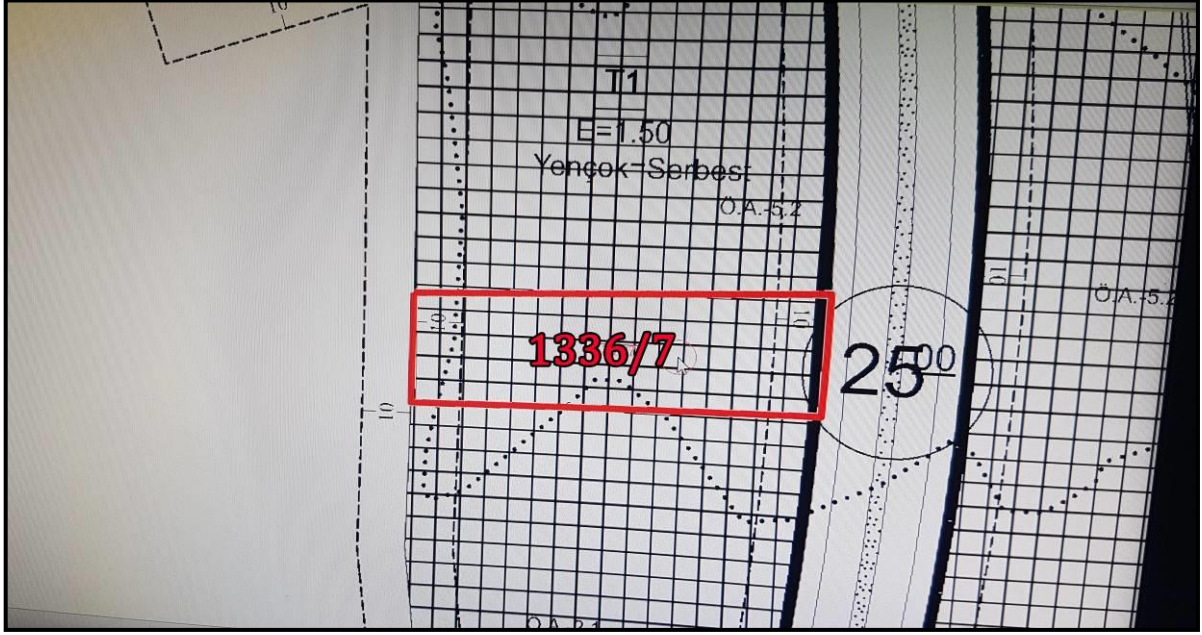
Parsellerin sınırları içerisinde kaldıkları imar planı notları rapor eklerinde sunulmuştur.

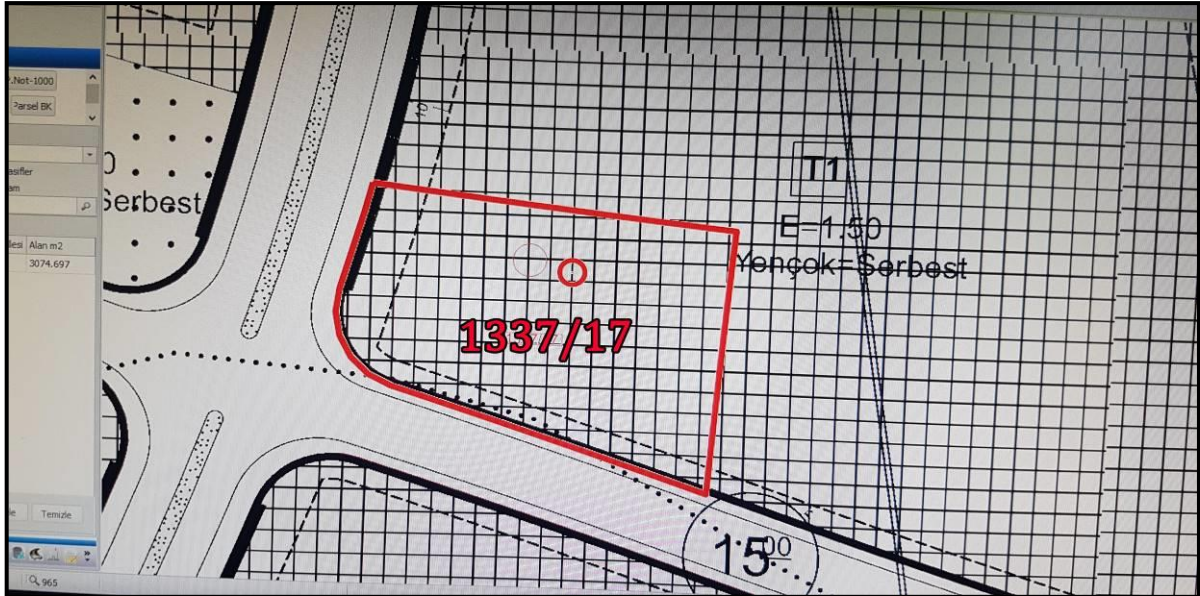
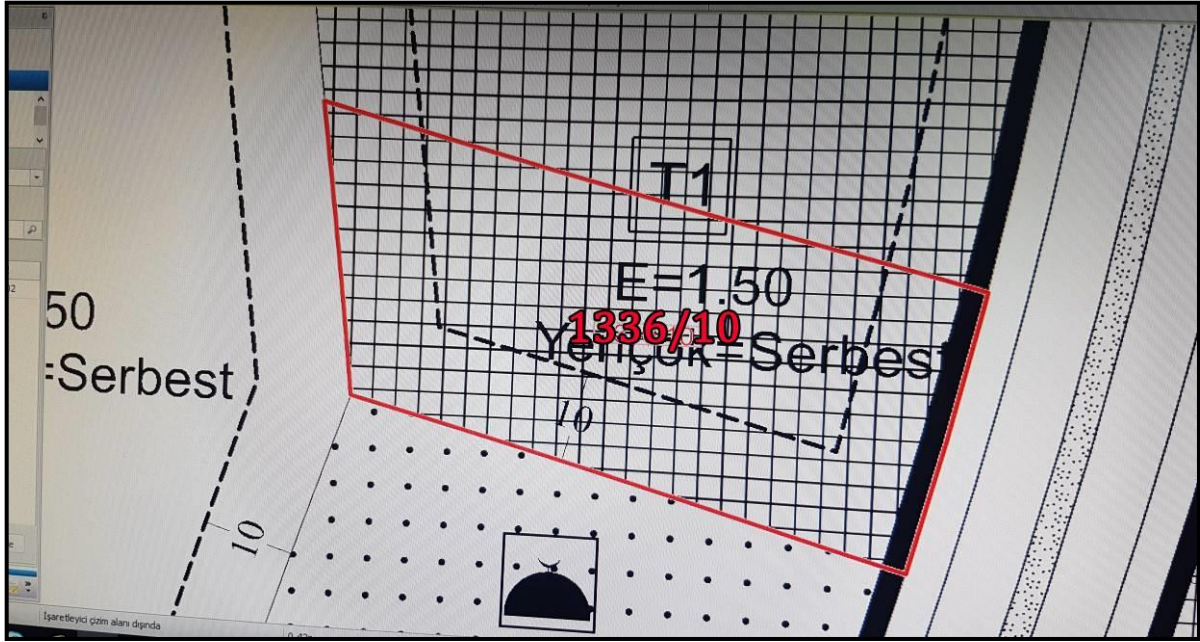
Parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

No	Mahalle	Ada	Parsel	Plan Adı ve Tasdik Tarihi	İmar Fonksiyonu	KAKS	Hmaks
1	İkitelli-2	1335	5	1/1000 ölçekli 16.06.2017 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon UİP	İlkokul Alanı	2,00	Serbest
2	İkitelli-2	1335	12		T1 Ticaret	1,50	Serbest
3	İkitelli-2	1335	13		Belediye Hizmet Alanı	2,00	Serbest
4	İkitelli-2	1335	15		T2 Ticaret	2,00	Serbest
5	İkitelli-2	1336	7		T1 Ticaret	1,50	Serbest
6	İkitelli-2	1336	8		T1 Ticaret	1,50	Serbest
7	İkitelli-2	1336	10		T1 Ticaret	1,50	Serbest
8	İkitelli-2	1337	17		T1 Ticaret	1,50	Serbest
9	İkitelli-2	1337	23		T1 Ticaret	1,50	Serbest
10	İkitelli-2	1338	8		Metro İstasyonu	-	
11	İkitelli-2	1339	5		Konut	1,50	Serbest
12	İkitelli-2	1339	7		Konut	1,50	Serbest
13	İkitelli-2	1339	8		Konut	1,50	Serbest
14	İkitelli-2	1339	9		Konut	1,50	Serbest
15	İkitelli-2	1339	10		Konut	1,50	Serbest
16	İkitelli-2	1339	11		Konut	1,50	Serbest
17	İkitelli-2	1339	12		Konut	1,50	Serbest
18	İkitelli-2	1339	13		Konut	1,50	Serbest
19	İkitelli-2	1339	14		Konut	1,50	Serbest
20	İkitelli-2	1340	2		Konut	1,50	Serbest
21	İkitelli-2	1340	3		Konut	1,50	Serbest
22	İkitelli-2	1340	4		Konut	1,50	Serbest
23	İkitelli-2	1340	6		Konut	1,50	Serbest
24	İkitelli-2	1340	10		Konut	1,50	Serbest
25	İkitelli-2	1341	2		Rekreasyon	0,05	
26	İkitelli-2	1341	3		Sağlık Tesisi	2,00	Serbest
27	İkitelli-2	1341	4		Sosyal Tesis Alanı	2,00	Serbest
28	İkitelli-2	1341	5		Resmi Hizmet Alanı	2,00	Serbest
29	İkitelli-2	1344	1		Rekreasyon	0,05	-
30	İkitelli-2	1344	2		Rekreasyon	0,05	
31	İkitelli-2	1360	26	1/1000 ölçekli 04.11.2015 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi UİP	Ticaret- Konut	2,00	20 Kat
32	İkitelli-2	1384	3	Rekreasyon	0,05		
33	İkitelli-1	-	2664	1/1000 Ölçekli 31.08.2018 tasdik tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi 91 HA.'lık Rezerv Yapı Alanında Kalan Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesi ve Çevresine İlişkin UİP	Ticaret- Konut- Yol	1,5	32 m
34	İkitelli-1	-	2665	Ticaret-Konut- Yol- Park- Meydan	1,5	32 m	
35	İkitelli-1	-	3256	Ticaret- Konut- Sağlık Tesis Alanı	1,5	32 m	

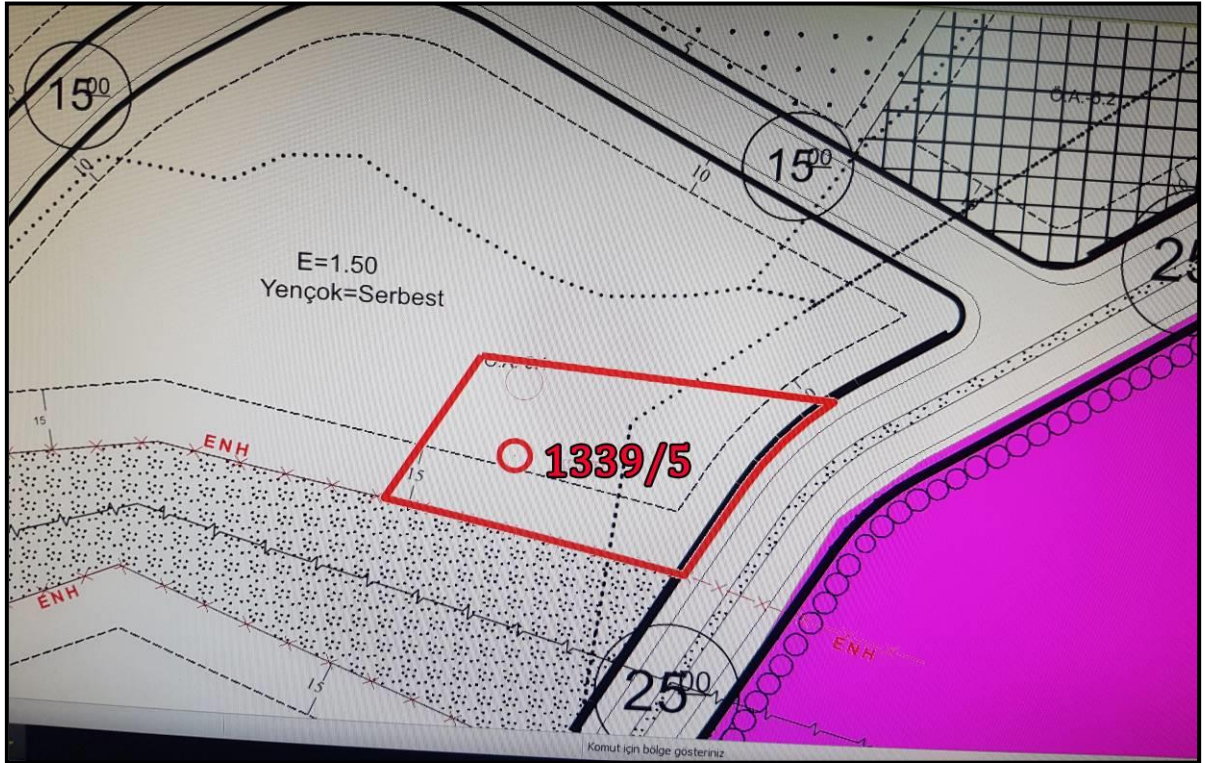
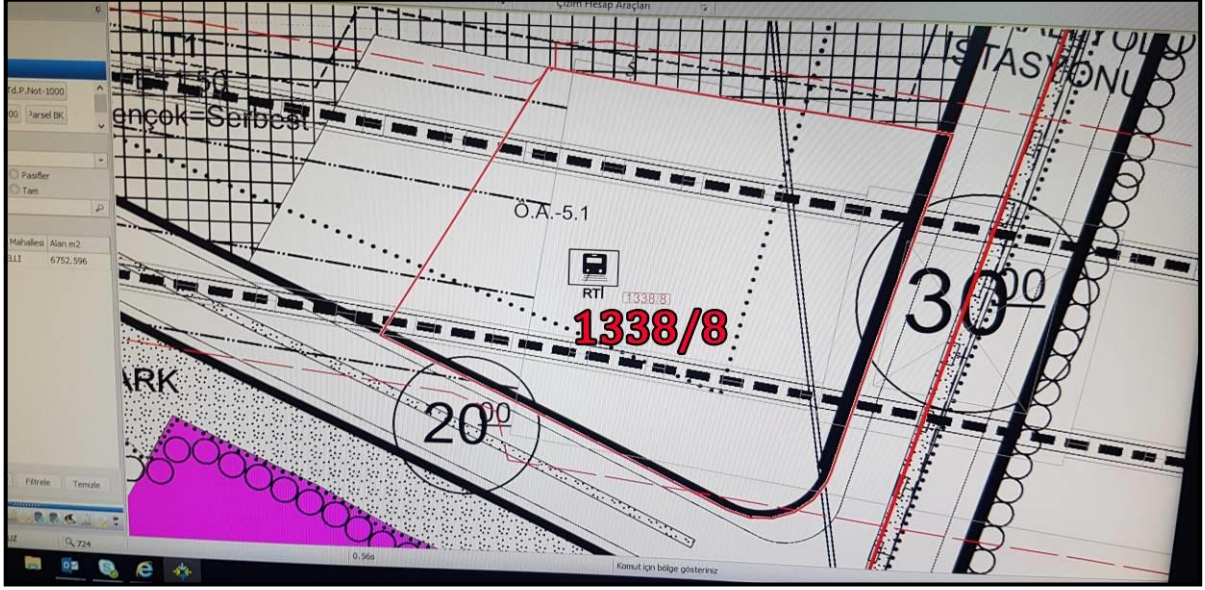


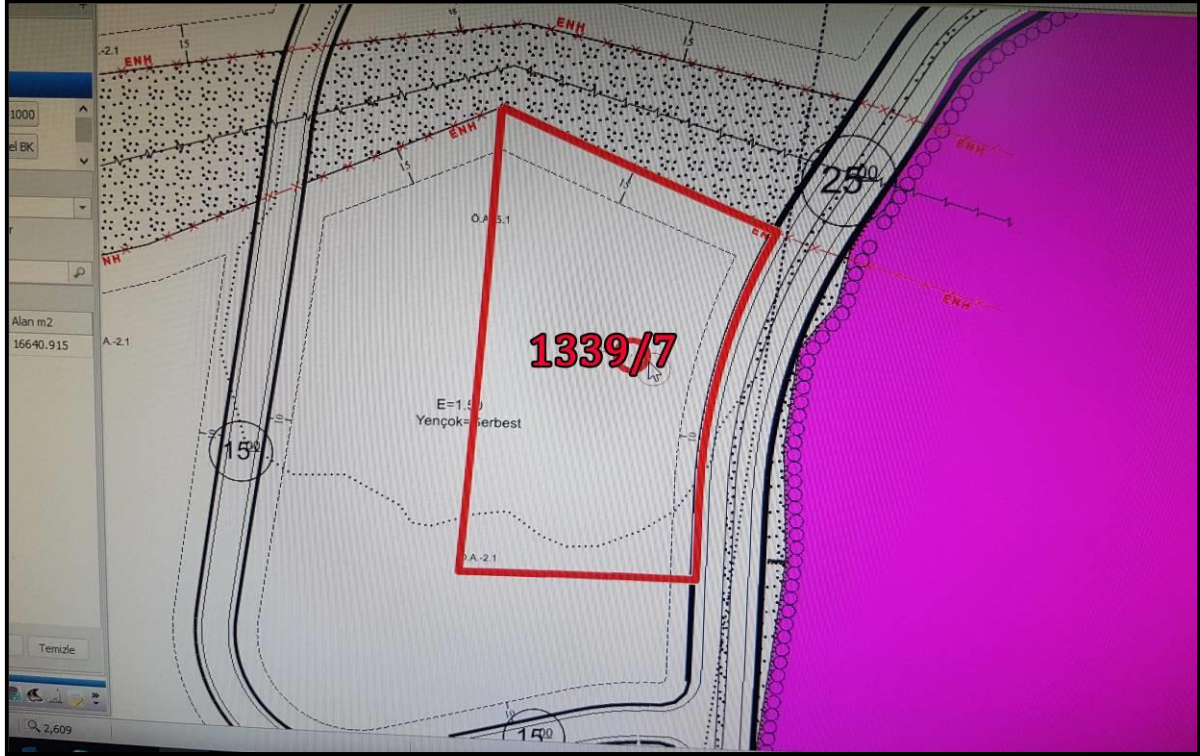


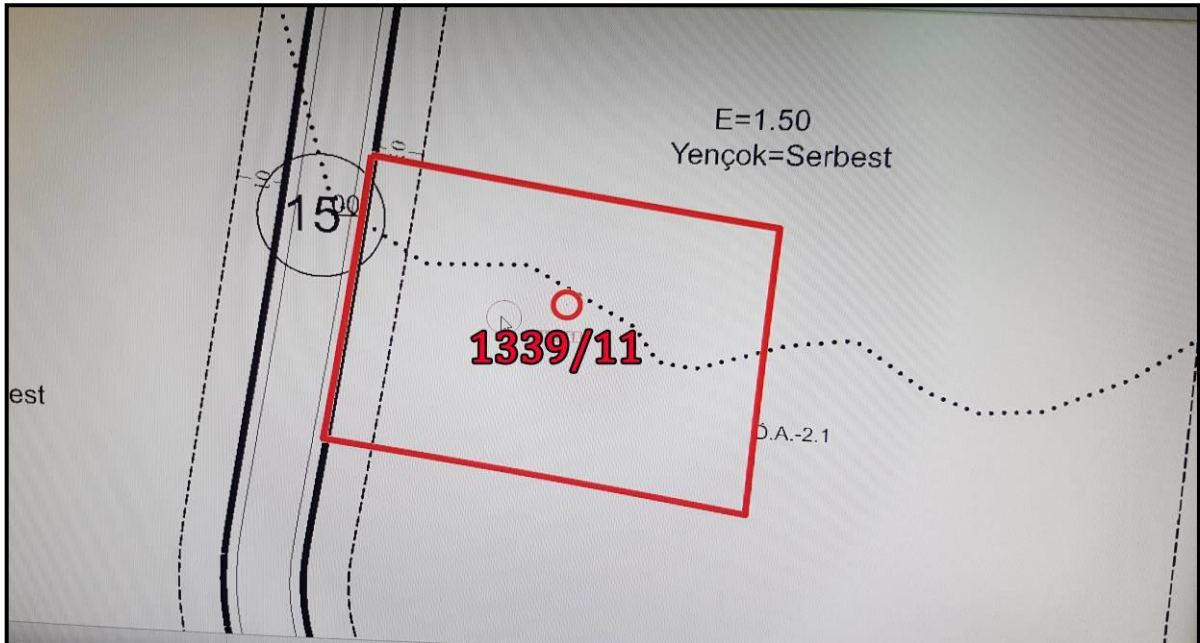
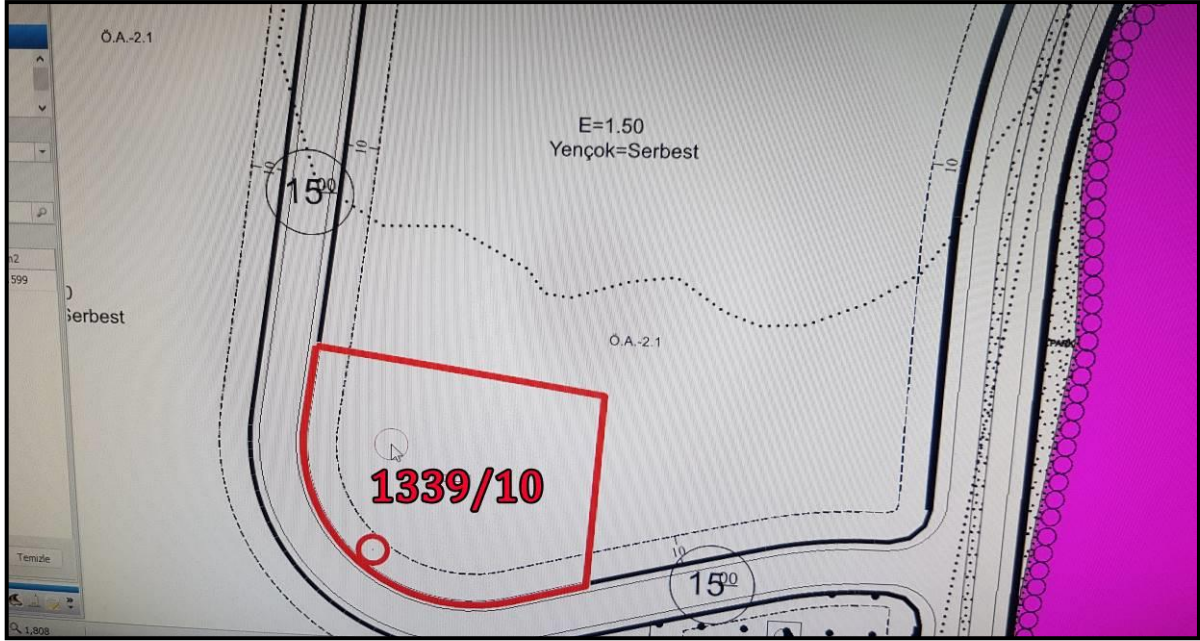


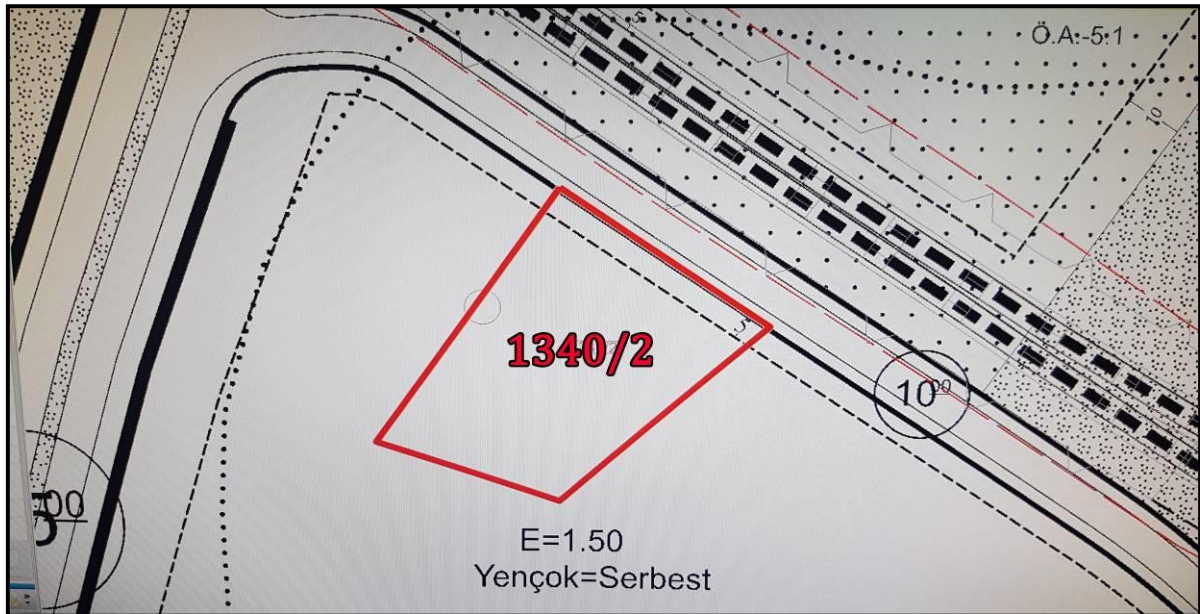
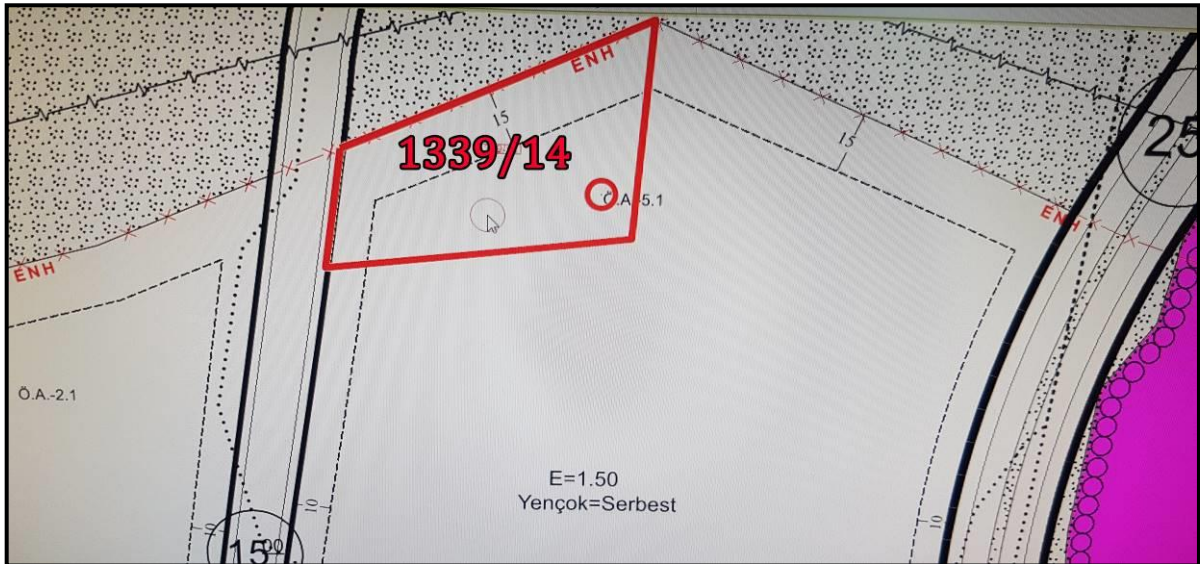
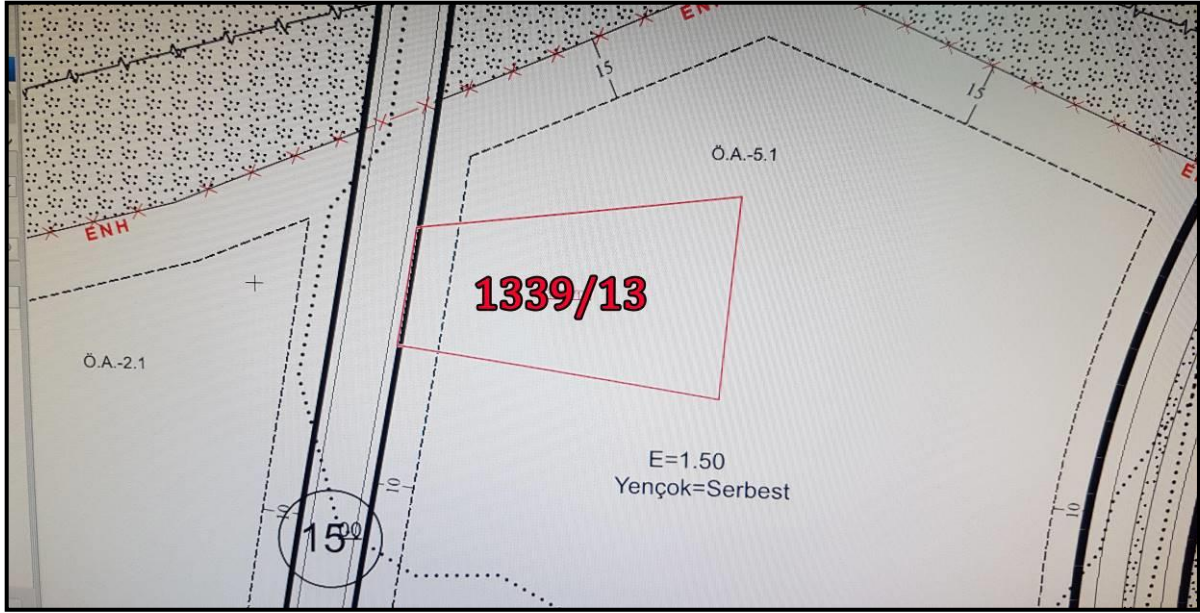


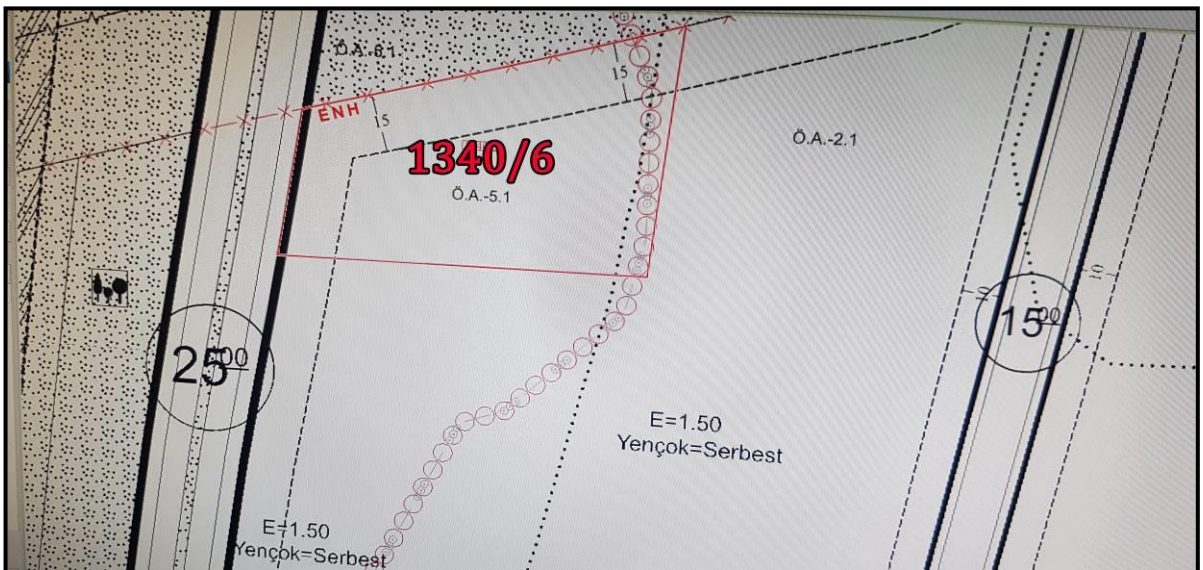
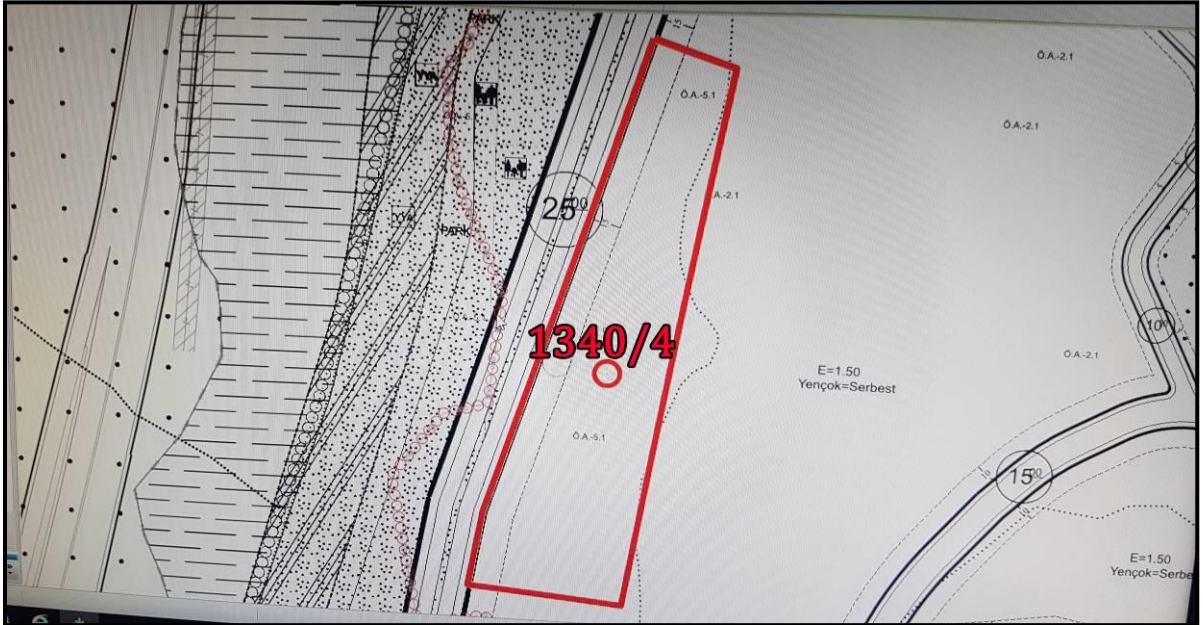
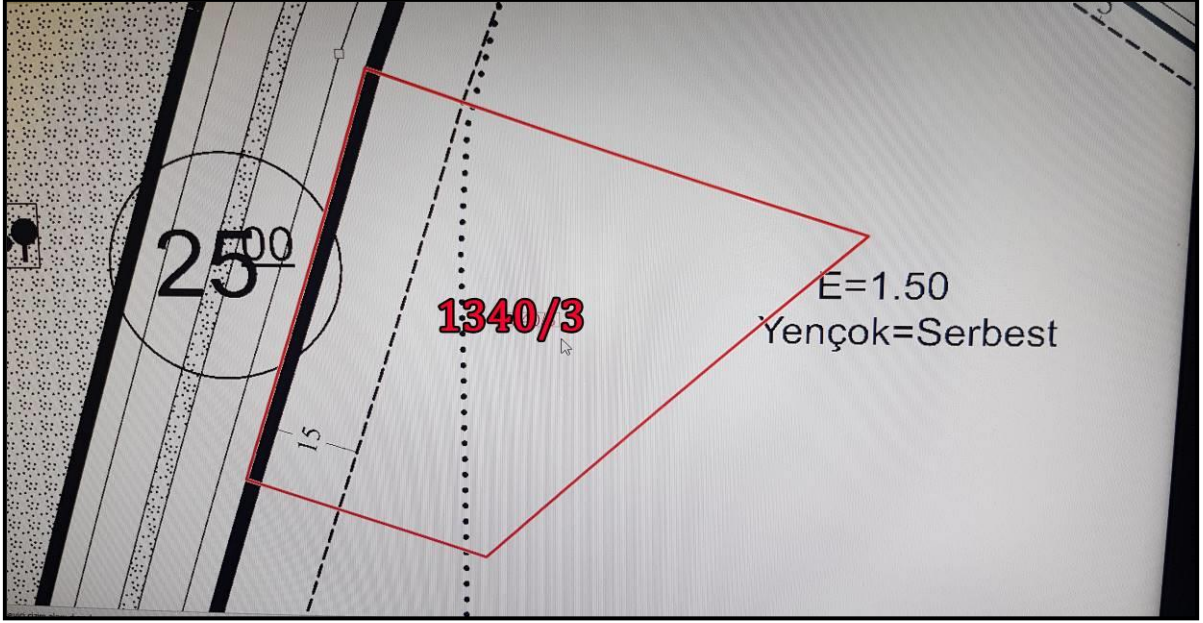


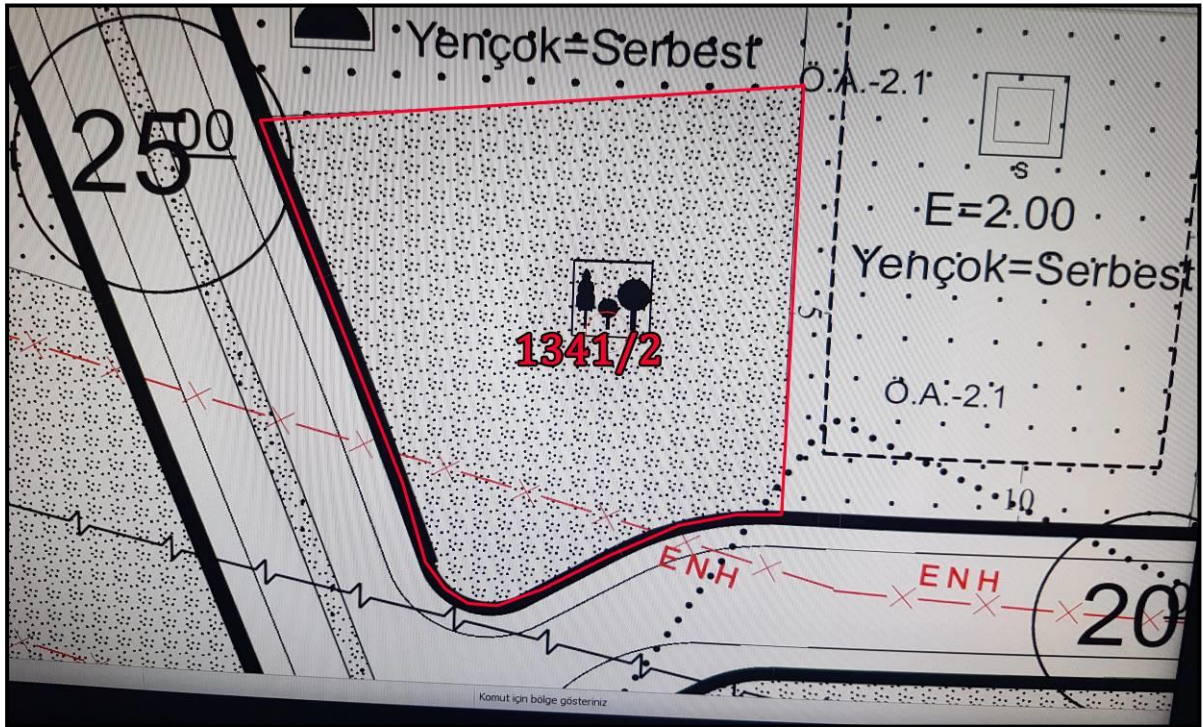
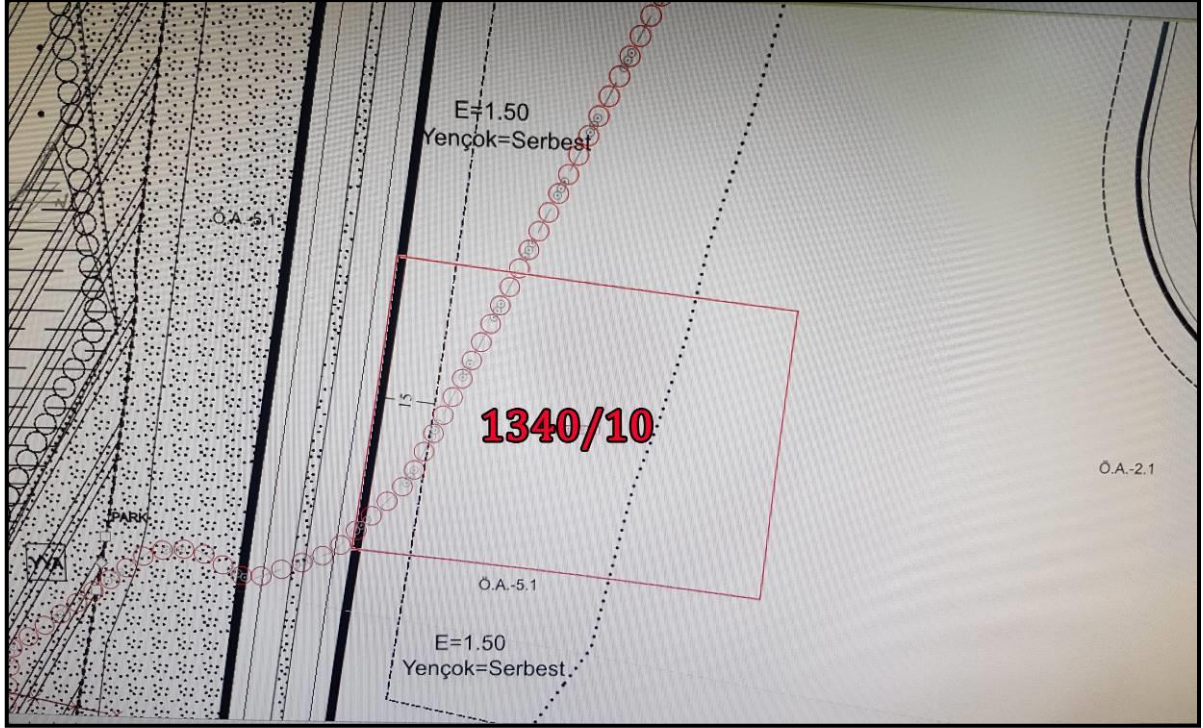


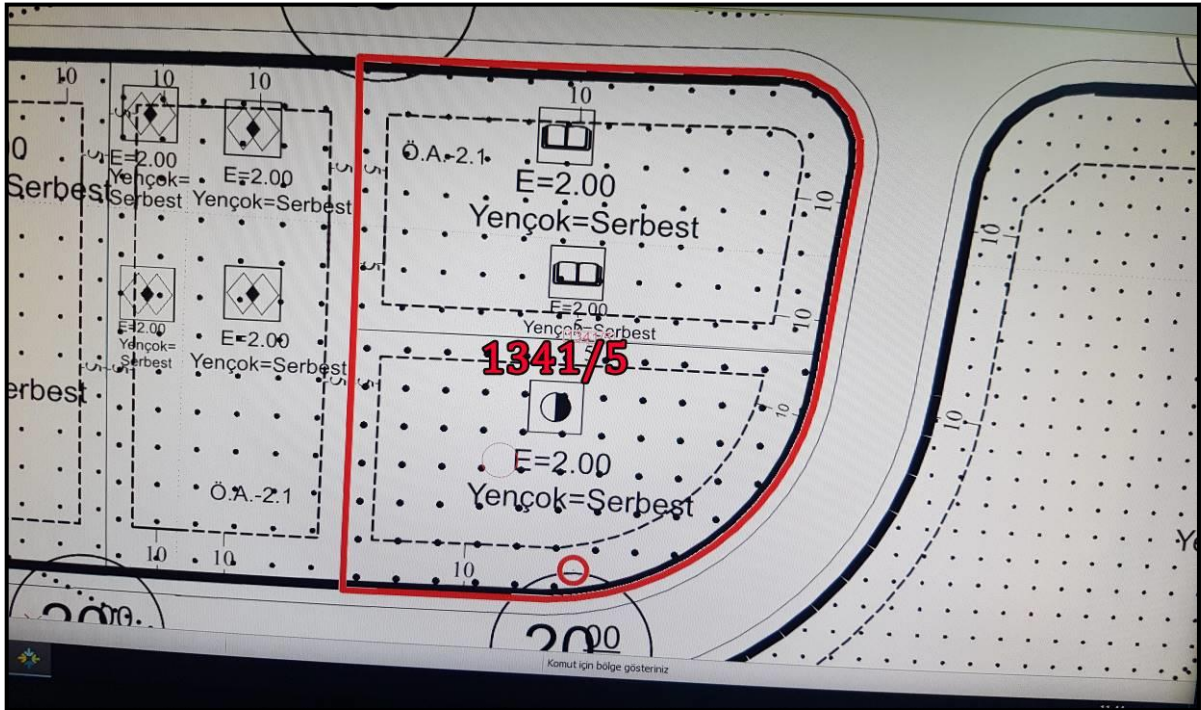
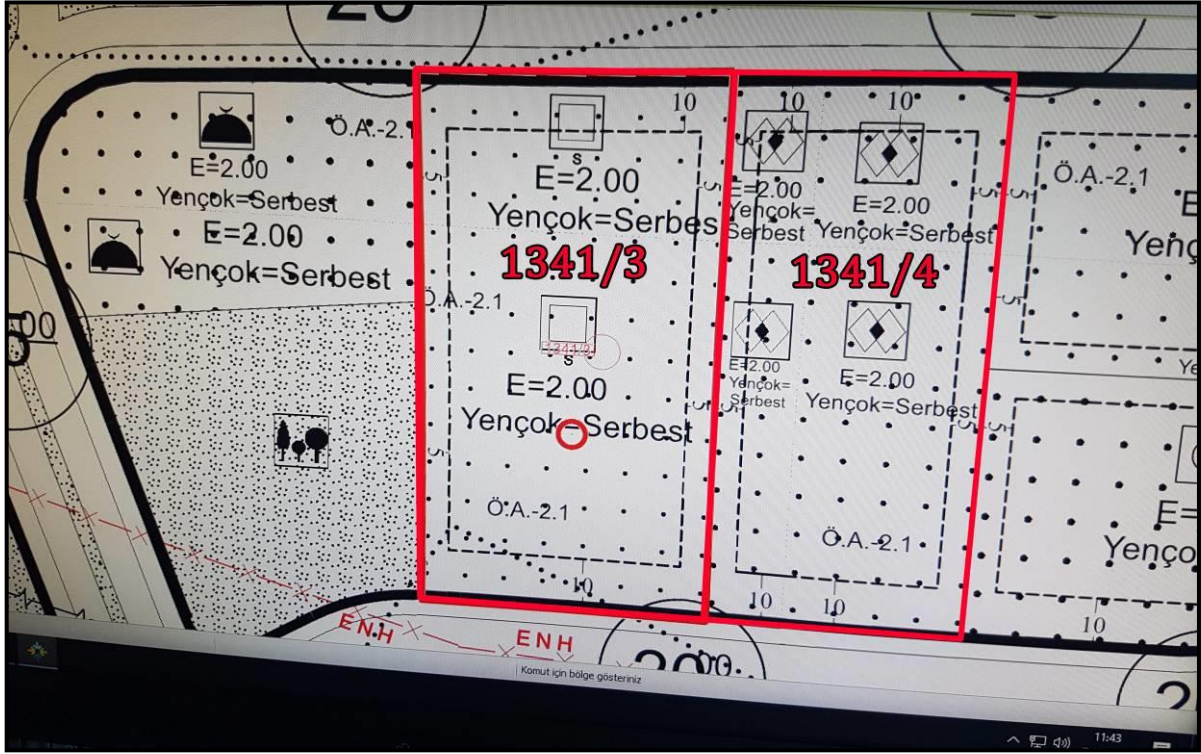


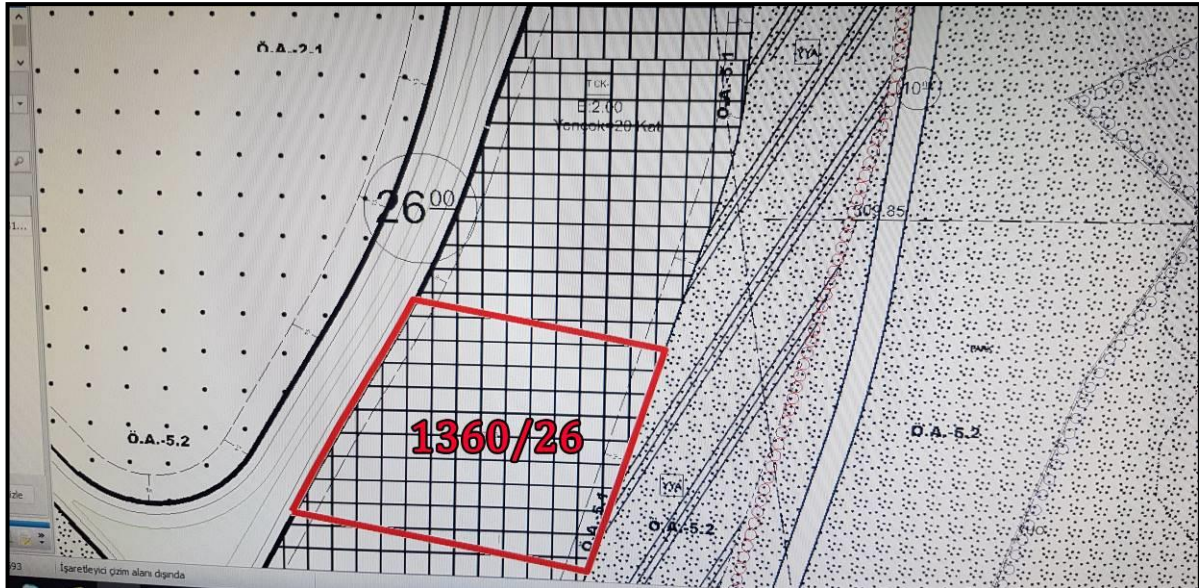
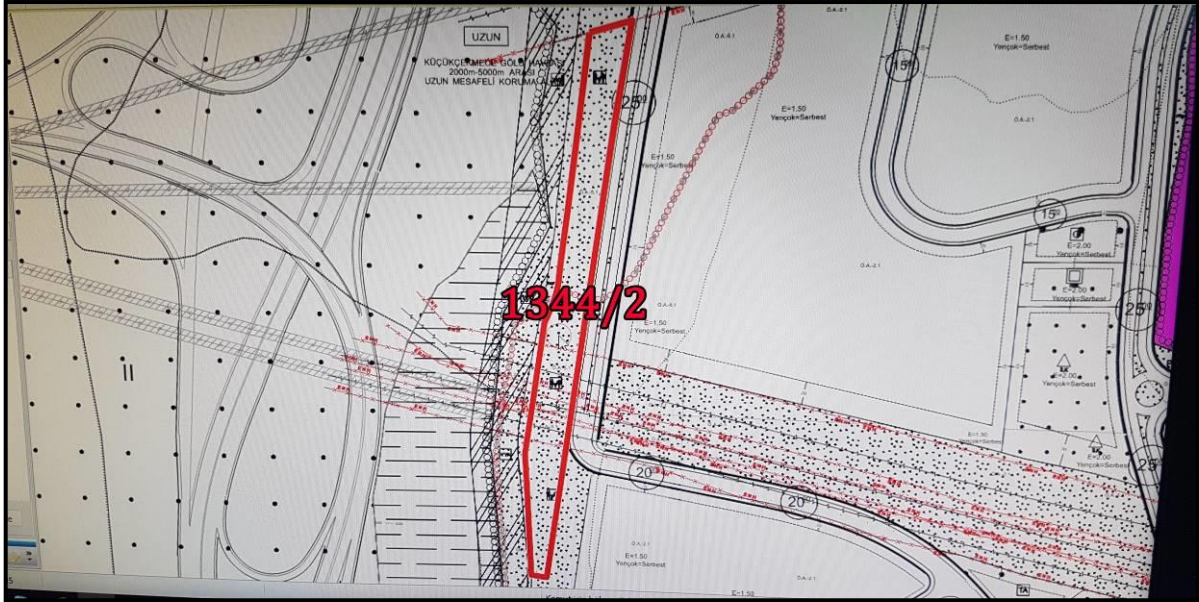
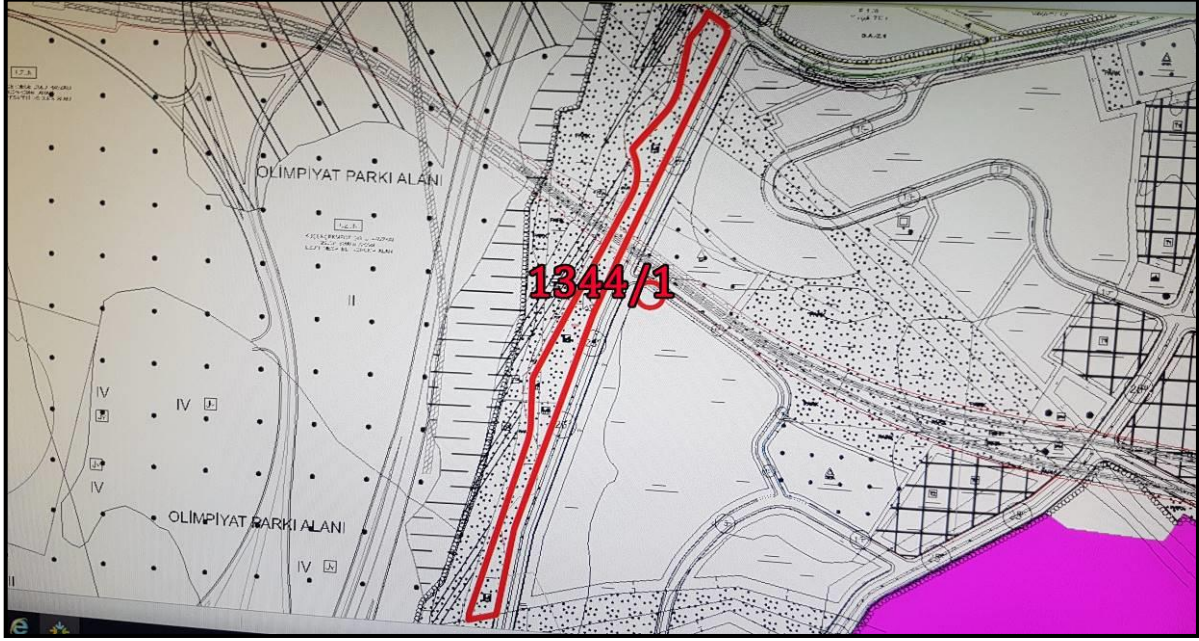




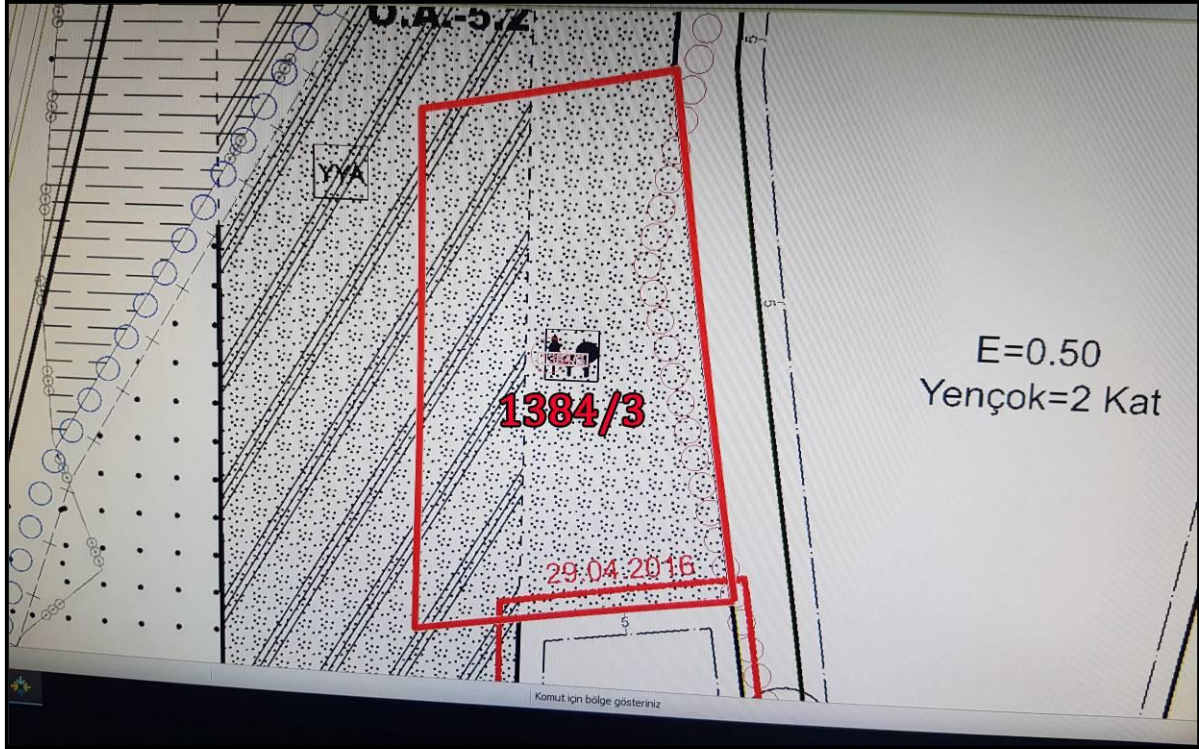


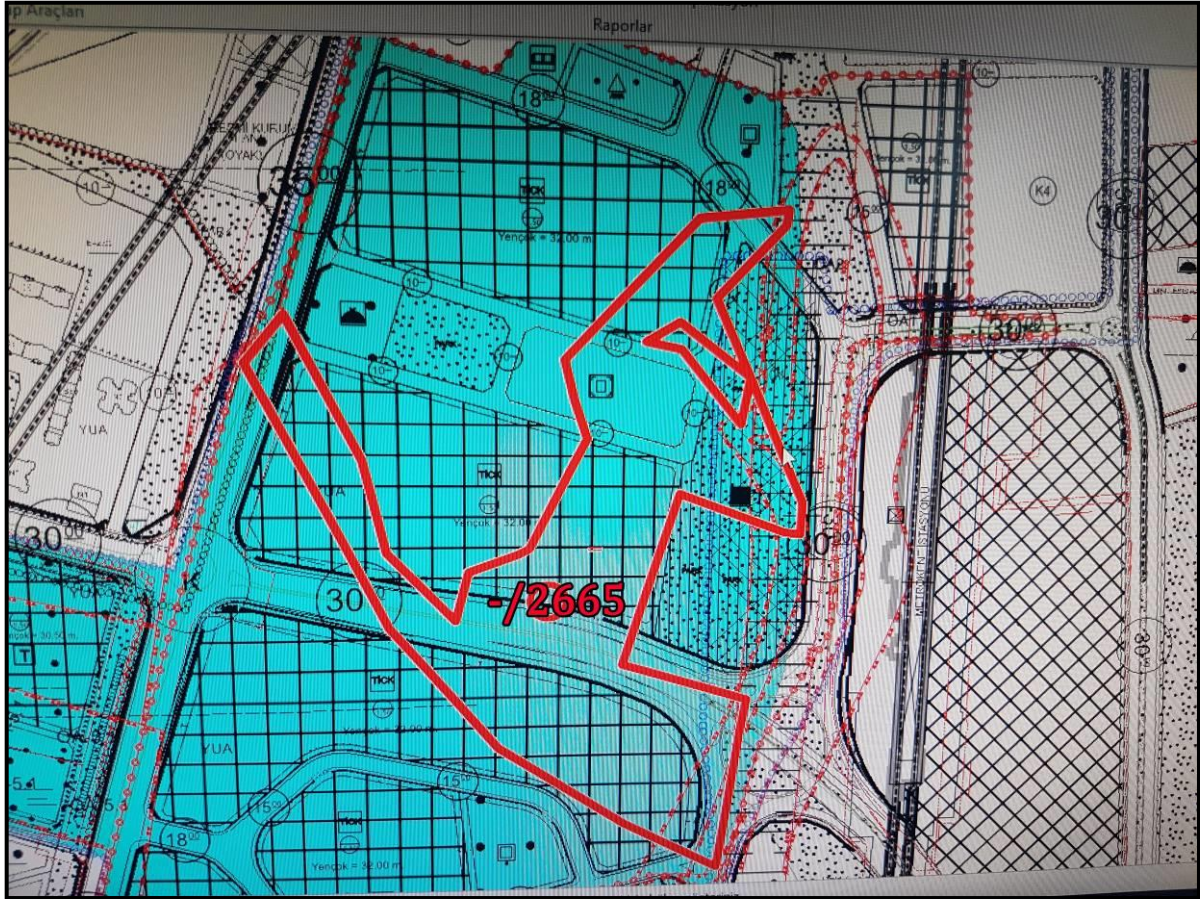












## 5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Parsellere ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

### 1335 ada 5 parsel

Yüzölçümü 7.606,73 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve eğimli bir topografik yapıdadır. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırları tam olarak belirlenmemiş olmakla birlikte kısmen alüminyum levhalar ile çevrilidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz açılmamış durumdadır. Ulaşım patika yollardan sağlanmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### 1335 ada 12, 13 ve 15 numaralı parseller

Yüzölçümleri sırasıyla 7.123,14 m<sup>2</sup>, 4.123,45 m<sup>2</sup> ve 3.507,22 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve eğimli bir topografik yapıdadır. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 12 parselin 2 yönden, 13 ve 15 nolu parsellerin 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### 1336 ada 7, 8 ve 10 numaralı parseller

Yüzölçümleri sırasıyla 2.000,00 m<sup>2</sup>, 3.639,25 m<sup>2</sup> ve 2.000,00 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptirler. 7 ve 8 parseller parsel sınırlarını belirleyici alüminyum levhalar ile çevrilidir. 10 parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. 7 ve 8 numaralı parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 10 numaralı parsel üzerinde gecekondü tarzında yasal olmayan yapılar mevcuttur. İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz açılmamış durumdadır. Ulaşım patika yollardan sağlanmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### 1337 ada 17 parsel

Yüzölçümü 3.074,73 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde gecekondü tarzında yasal olmayan birkaç yapı bulunmaktadır. İmar planında 2 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz açılmamış durumdadır. Ulaşım patika yollardan sağlanmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1337 ada 23 parsel**

Yüzölçümü 4.186,21 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz açılmamış durumdadır. Ulaşım patika yollardan sağlanmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1338 ada 8 parsel**

Yüzölçümü 6.752,61 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde birkaç yapı ve metro istasyonu bulunmaktadır. İmar planında 2 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde biri henüz açılmamış durumdadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1339 ada 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı parseller**

Yüzölçümleri sırasıyla 3.438,76 m<sup>2</sup>, 16.640,94 m<sup>2</sup>, 2.089,79 m<sup>2</sup>, 5.900,62 m<sup>2</sup>, 5.080,74 m<sup>2</sup>, 3.007,56 m<sup>2</sup>, 3.140,22 m<sup>2</sup> ve 3.174,62 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptirler. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsellerin üzerinde birçoğu ekonomik ömrünü tamamlamış, kullanılamaz vaziyette yasal olmayan gecekondular tarzı yapılar mevcuttur.

İmar planında 10 parselin 2 yönden, diğer parsellerin 1 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz açılmamış durumdadır. Ulaşım yerinde açılmış eski yollardan sağlanmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1340 ada 2, 3, 4, 6 ve 10 numaralı parseller**

Yüzölçümleri sırasıyla 2.000,00 m<sup>2</sup>, 3.869,99 m<sup>2</sup>, 15.400,00 m<sup>2</sup>, 4.909,35 m<sup>2</sup> ve 8.329,50 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamakta olup kısmen 2 nolu parselin bir cephesinde alüminyum levhalar bulunmaktadır. Parseller üzerinde gecekondular yapılar bulunmakta olup kısmen yıkılmış durumdadır. İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz açılmamış durumdadır. Ulaşım eski yollardan sağlanmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1341 ada 2, 3, 4 ve 5 numaralı parseller**

Yüzölçümleri sırasıyla 3.552,91 m<sup>2</sup>, 5.294,07 m<sup>2</sup>, 4.473,52 m<sup>2</sup> ve 8.293,85 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamakta olup kısmen 2 nolu parselin bir cephesinde alüminyum levhalar bulunmaktadır. Parseller üzerinde gecekondular bulunmakta olup kısmen yıkılmış durumdadır. İmar planında tüm parsellerin 2'şer yönden yol cephesi bulunmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1344 ada 1 ve 2 numaralı parseller**

Yüzölçümleri sırasıyla 24.216,63 m<sup>2</sup> ve 13.924,89 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk-dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamakta olup Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesine ait şantiye-yönetim konteynerleri bulunmaktadır. İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1360 ada 26 parsel**

Yüzölçümü 13.849,54 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

### **1384 ada 3 parsel**

Yüzölçümü 5.454,10 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

## 2664 ve 2665 numaralı parseller

Yüzölçümleri sırasıyla 14.400,00 m<sup>2</sup> ve 71.563,17 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkullerin niteliği "Topçu Atış Sahası" olarak görülmektedir. Düz ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planında 2664 parselin 2 yönden, 2665 parselin ise 4 yönden yol cephesi bulunmaktadır. Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

## 5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda olmaları
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- 2664, 2665 ve 3256 numaralı parsellerin brüt parsel olmaları.

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

### Belediye İncelemesi

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 olmadığı, 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 itibariyle parsellerin 1/1000 ölçekli 16.06.2017 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon Uygulama

İmar Planı kapsamında kaldığı bilgisi alınmıştır. Parsellerin eski ve yeni imar fonksiyonları ile yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

			1/1000 Ölçekli 30.03.2011 Tasdik Tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm Ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon UİP			1/1000 Ölçekli 16.06.2017 Tasdik Tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon UİP		
MAHALLE	ADA	PARSEL	FONKSİYON	YAPILAŞMA ŞARTLARI		FONKSİYON	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
				KAKS	H		KAKS	H
İkitelli-2	1335	5	Sosyal Kültürel Tesis A.	2,00	16,50	İlkokul Alanı	2,00	Serbest
İkitelli-2	1335	12	Ticaret	1,5	Serbest	T1 Ticaret	1,50	Serbest
İkitelli-2	1335	13	İdari Tesis A.	2,00	16,50	Belediye Hizmet Alanı	2,00	Serbest
İkitelli-2	1335	15	Ticaret	2,00	Serbest	T2 Ticaret	2,00	Serbest
İkitelli-2	1336	7	Ticaret	1,5	Serbest	T1 Ticaret	1,50	Serbest
İkitelli-2	1336	8	Ticaret	1,5	Serbest	T1 Ticaret	1,50	Serbest
İkitelli-2	1336	10	Ticaret	1,5	Serbest	T1 Ticaret	1,50	Serbest
İkitelli-2	1337	17	Ticaret	1,5	Serbest	T1 Ticaret	1,50	Serbest
İkitelli-2	1337	23	Ticaret	1,5	Serbest	T1 Ticaret	1,50	Serbest
İkitelli-2	1338	8	Metro İstasyonu	-	-	Metro İstasyonu	-	-
İkitelli-2	1339	5	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	7	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	8	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	9	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	10	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	11	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	12	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	13	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1339	14	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1340	2	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1340	3	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1340	4	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1340	6	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1340	10	Konut	1,5	Serbest	Konut	1,50	Serbest
İkitelli-2	1341	2	Rekreasyon, Enh	0,30	6,50	Rekreasyon	0,05	-
İkitelli-2	1341	3	Sağlık Alanı	2,00	16,50	Sağlık Tesisi	2,00	Serbest
İkitelli-2	1341	4	Anaokulu Alanı	2,00	16,50	Sosyal Tesis Alanı	2,00	Serbest
İkitelli-2	1341	5	İdari Tesis Alanı	2,00	16,50	Resmi Hizmet Alanı	2,00	Serbest

			1/1000 Ölçekli 30.03.2011 Tasdik Tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm Ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon UİP			1/1000 Ölçekli 16.06.2017 Tasdik Tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon UİP		
MAHALLE	ADA	PARSEL	FONKSİYON	YAPILAŞMA ŞARTLARI		FONKSİYON	YAPILAŞMA ŞARTLARI	
				KAKS	H		KAKS	H
İkitelli-2	1344	1	Rekreasyon A. Enh, Metro	0,30	6,50	Rekreasyon	0,05	-
İkitelli-2	1344	2	Rekreasyon A. Enh	0,30	6,50	Rekreasyon	0,05	-

İkitelli-1 Mahallesi'nde kayıtlı 2664, 2665 ve 3256 numaralı parsellerin imar planlarında meydana gelen değişiklikler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	ESKİ PLAN	ESKİ FONKSİYON	YENİ PLAN	YENİ FONKSİYON	KAKS	H
-	2664	13.10.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir 4 No'lu Kavşak Düzenlemesi UİP	Yol- Kavşak Alanı	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 UİP	Ticaret-Konut- Yol	1,5	32 m
-	2665	04.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı	Terminal Alanı - Yol		Ticaret-Konut- Yol- Park- Meydan	1,5	32 m
-	3256	Plansız Alan	-		Ticaret-Konut- Sağlık Tesis Alanı	1,5	32 m

### Tapu Müdürlüğü İncelemesi

İkitelli-2 Mahallesi 3.438,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 ada 5 parselde;

- Fehmi Adam adına kayıtlı 5018/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15940 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Gazi Köse adına kayıtlı 5365/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15941 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Suzan Doğan adına kayıtlı 5249/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15935 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Şinasi Kırık adına kayıtlı 1439/60000 hissenin 12.08.2016 tarih 15927 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 ada 7 parselde;

- Güller Soysal adına kayıtlı 663/240000 hissenin 27.05.2016 tarih 10980 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Ali Rıza Ergün adına kayıtlı 1531/240000 hissenin 25.08.2016 tarih 16813 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Hasan Baylav adına kayıtlı 2699/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15939 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Kazım Güllü adına kayıtlı 1531/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15938 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Muharrem Taşçı adına kayıtlı 1531/240000 hissenin 25.08.2016 tarih 16810 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Osman Taşçı adına kayıtlı 1531/240000 hissenin 19.08.2016 tarih 16410 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Rasul Türkmen adına kayıtlı 1500/240000 hissenin 19.08.2016 tarih 16446 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Selahattin Saka adına kayıtlı 1548/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15924 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1340 ada 4 parselde;

- Mehmet Gümele adına kayıtlı 1904/240000 hissenin 25.08.2016 tarih 16808 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Mehmet Oktay adına kayıtlı 2628/240000 hissenin 10.06.2016 tarih 12112 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Orhan Çelik adına kayıtlı 1837/240000 hissenin 03.06.2016 tarih 1470 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Semra Aras adına kayıtlı 2127/240000 hissenin 11.08.2016 tarih 15794 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1344 ada 1 parselde;

- Güller Soysal adına kayıtlı 57/240000 hissenin 27.05.2016 tarih 10980 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Ali Rıza Ergün adına kayıtlı 265/240000 hissenin 25.08.2016 tarih 16815 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Fehmi Adam adına kayıtlı 90/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15940 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Gazi Köse adına kayıtlı 96/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15942 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Hasan Baylav adına kayıtlı 382/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15937 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Kazım Güllü adına kayıtlı 132/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15936 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Mehmet Gümele adına kayıtlı 152/240000 hissenin 25.08.2016 tarih 16809 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Muharrem Taşçı adına kayıtlı 132/240000 hissenin 25.08.2016 tarih 16810 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Orhan Çelik adına kayıtlı 146/240000 hissenin 03.06.2016 tarih 11475 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Osman Taşçı adına kayıtlı 132/240000 hissenin 19.08.2016 tarih 16410 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Rasül Türkmen adına kayıtlı 130/240000 hissenin 19.08.2016 tarih 16446 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Selahattin Saka adına kayıtlı 134/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15924 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Semra Aras adına kayıtlı 170/240000 hissenin 11.08.2016 tarih 15797 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- Şinasi Kırık adına kayıtlı 343/240000 hissenin 12.08.2016 tarih 15927 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği,
- 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.

İkitelli-2 Mahallesi 13.924,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1344 ada 2 parselde;

- Alpdoğan Kuzucan adına kayıtlı 133/8000 hissenin 24.09.2012 tarih 10733 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edildiği bilgisi alınmıştır.

### **5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım**

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

### **5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkuller “arsa” ve “topçu atış sahası” vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### **5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

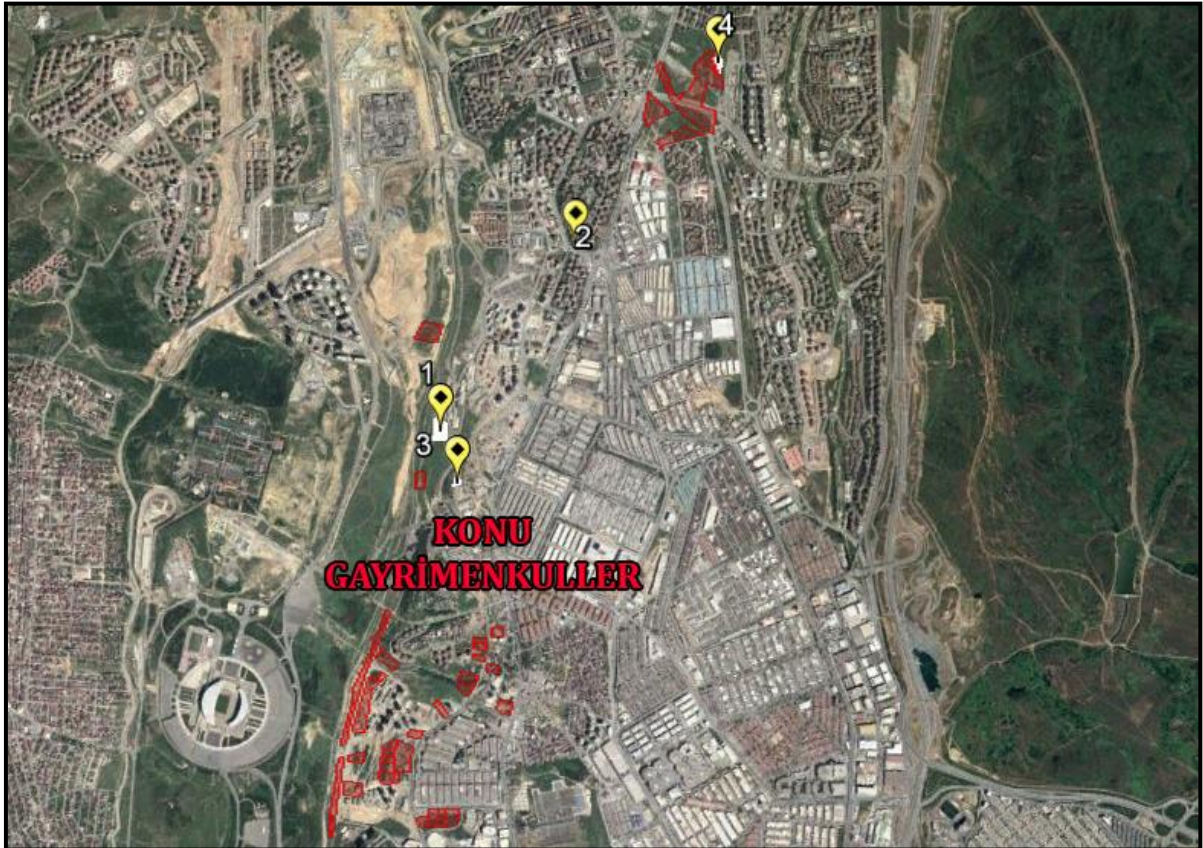
### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

### 6.4 Emsal Araştırması

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

#### 6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m <sup>2</sup>	Birim Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	İlgilisi	Açıklama
1	20.000.000,00	9.935,77	2.012,93	1361/9	Konut	0,50	2 Kat	Abid Emlak 0532 711 34 75	Müstakil Parsel
2	35.000.000,00	17.500,00	2.000,00	-	Özel Sağlık Tesisi	1,00		Medya Gayrimenkul 0533 931 54 21	Müstakil Parsel
3	8.000.000,00	2.370,77	3.374,43	1363/5	Ticaret - Konut 2	1,00	7 Kat	Altunel Gayrimenkul 0532 704 22 29	Müstakil Parseller
4	11.000.000,00	4.994,92	2.202,24	-/3676	Park			Nur Emlak 0536 441 44 53	Müstakil Parsel

Yapılan emsal araştırmasına göre; gayrimenkullerin yüzölçümü, konum, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulu, mülkiyet durumu gibi niteliklerinin, dolayısıyla satış bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Bu nedenle emsal düzeltme çalışması yapılarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin birim değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, ₺	20.000.000,00	35.000.000,00	8.000.000,00	11.000.000,00
Alan, m <sup>2</sup>	9.935,77	17.500,00	2.370,77	4.994,92
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	2.012,93	2.000,00	3.374,43	2.202,24
Pazarlık Payı	20%	20%	20%	20%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	1.610,34	1.600,00	2.699,54	1.761,79
İmar Fonksiyonu	Konut	Özel Sağlık Tesisi	Ticaret - Konut 2	Park
Yapılaşma, KAKS	0,50	1,00	1,00	0,00
Yapılaşma, Hmax (metre)	2 Kat	0,00	7 Kat	0,00
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	10,00%	-15,00%	-25,00%	10,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme	5,00%	5,00%	10,00%	0,00%
	Büyük	Büyük	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme	-15,00%	-35,00%	0,00%	0,00%
	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil
Mülkiyet Durumu Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	-45,00%	-15,00%	10,00%
Düzeltme	0,00	-720,00	-404,93	176,18
<b>Düzeltilmiş Birim Değer</b>	<b>1.610,34</b>	<b>880,00</b>	<b>2.294,61</b>	<b>1.937,97</b>
<b>Genel Ortalama</b>	<b>1.680,73</b>			

#### 6.4.2 Konut/Rezidans Emsal Araştırması

Bölgede bulunan projelerdeki 2. el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Proje	Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Bulvar İstanbul	2+1	15	112,00	465.000,00	4.151,79	Sahibi 0533 522 93 52
Bulvar İstanbul	2+1	6	126,00	520.000,00	4.126,98	Mekan Emlak 0553 761 08 06
Bulvar İstanbul	3+1	21	170,00	650.000,00	3.823,53	Turyap 0538 061 33 63
Bulvar İstanbul	3+1	1	163,00	725.000,00	4.447,85	Altın Emlak 0532 313 92 36
Bulvar İstanbul	4+1	4	145,00	755.000,00	5.206,90	Turyap 0538 061 33 63
Bulvar İstanbul	4+1	30+	208,00	1.050.000,00	5.048,08	Center 24 Emlak 0532 326 70 05
My World Europe	1+1	11	74,00	305.000,00	4.121,62	Arena Emlak 0542 432 34 60
My World Europe	1+1	25	75,00	310.000,00	4.133,33	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	2+1	19	122,00	575.000,00	4.713,11	Kılınçer İnşaat 0542 832 59 46
My World Europe	2+1	8	138,00	595.000,00	4.311,59	Alf Alliance 0545 430 10 03
My World Europe	3+1	19	170,00	795.000,00	4.676,47	Smart Gayrimenkul 0532 297 38 06
My World Europe	3+1	13	159,00	750.000,00	4.716,98	Bosphorus City 0542 439 33 55
My World Europe	3+1	20	169,00	827.000,00	4.893,49	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	4+1	14	203,00	1.120.000,00	5.517,24	Rota Yeditepe 0546 731 74 40
My World Europe	4+1	3	203,00	1.030.000,00	5.073,89	Ada Emlak 0552 342 66 89

**Ayazma Emlak Konutları 1. Etap Projesinin 2018 yılında gerçekleşen satışlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.**

Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	Satış Tarihi
2+1	2.Kat	130,45	490.099,01	3.756,99	5.09.2018
2+1	4.Kat	130,45	561.386,14	4.303,46	4.09.2018
2+1	2.Bodrum Kat	121,25	492.772,28	4.064,10	7.09.2018
2+1	1.Kat	145,56	548.910,89	3.771,03	5.09.2018
2+1	Zemin Kat	144,61	544.455,45	3.764,99	5.09.2018
2+1	18.Kat	133,67	589.900,99	4.413,11	25.09.2018
2+1	Zemin Kat	139,85	541.782,18	3.874,02	19.10.2018
2+1	1.Kat	139,85	552.475,25	3.950,48	5.09.2018
2+1	2.Kat	141,04	574.752,48	4.075,10	5.09.2018

Tip	Kat	Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	Satış Tarihi
2+1	2.Bodrum Kat	135,55	563.168,32	4.154,69	31.10.2018
2+1	1.Bodrum Kat	127,30	492.772,28	3.870,95	7.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	122,00	512.376,24	4.199,81	4.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	125,03	540.891,09	4.326,09	25.09.2018
2+1	1.Bodrum Kat	128,68	519.504,95	4.037,18	4.09.2018
2+1	12.Kat	135,52	552.475,25	4.076,71	14.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	182,66	780.594,06	4.273,48	1.10.2018
3+1	2.Bodrum Kat	169,43	711.089,11	4.196,95	14.09.2018
3+1	2.Kat	172,05	730.693,07	4.246,98	23.10.2018
3+1	1.Bodrum Kat	177,68	730.693,07	4.112,41	14.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	182,68	752.970,30	4.121,80	14.09.2018
3+1	2.Bodrum Kat	150,68	579.207,92	3.843,96	4.09.2018
3+1	1.Bodrum Kat	150,68	568.514,85	3.772,99	7.09.2018
3+1	6.Kat	180,46	779.702,97	4.320,64	19.09.2018
3+1	14.Kat	178,66	779.702,97	4.364,17	24.10.2018
3+1	17.Kat	169,87	686.138,61	4.039,20	11.09.2018
3+1 DUBLEKS	4.Kat	249,17	940.833,33	3.775,87	24.10.2018

#### 6.4.2 Ticari Emsal Araştırması

Bölgede bulunan projelerdeki 2. el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Satış Fiyatı, ₺	Zemin Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Ön Kullanım Alanı, m <sup>2</sup>	Proje	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
870.000,00	71,00	33,00	Nidapark Kayaşehir	10.609,76	Trend Yatırım 0530 586 94 39
1.125.000,00	165,00	-	Bulvar İstanbul	6.818,18	Turyap 0532 278 47 20
680.000,00	80,00	-	Nidapark Kayaşehir	8.500,00	Marla Gayrimenkul 0534 626 88 42
2.450.000,00	203,00	-	My World Europe	12.068,97	Ezo İnşaat Gayrimenkul 0532 786 13 74
1.650.000,00	170,00	-	Bulvar İstanbul	9.705,88	Prestij Gayrimenkul 0542 624 30 20



## 6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

$$\text{Gayrimenkulün Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ Birim Değeri (₺/m}^2\text{)}$$

Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Nitelik	EKGYO Hissesine Düşen Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, ₺	EKGYO Hissesi Değeri, ₺
İkitelli-2	1335	5	7.606,73	Arsa	7.606,73	575	4.373.870	4.373.870
İkitelli-2	1335	12	7.123,14	Arsa	7.123,14	1.550	11.040.867	11.040.867
İkitelli-2	1335	13	4.123,45	Arsa	4.123,45	625	2.577.156	2.577.156
İkitelli-2	1335	15	3.507,22	Arsa	3.507,22	1.675	5.874.594	5.874.594
İkitelli-2	1336	7	2.000,00	Arsa	1.604,41	1.550	3.100.000	2.486.833
İkitelli-2	1336	8	3.639,25	Arsa	2.771,74	1.550	5.640.838	4.296.203
İkitelli-2	1336	10	2.000,00	Arsa	35,71	1.550	3.100.000	55.348
İkitelli-2	1337	17	3.074,73	Arsa	1.799,73	1.550	4.765.832	2.789.580
İkitelli-2	1337	23	4.186,21	Arsa	4.186,21	1.550	6.488.626	6.488.626
İkitelli-2	1338	8	6.752,61	Arsa	4.693,71	550	3.713.936	2.581.541
İkitelli-2	1339	5	3.438,76	Arsa	1.929,60	1.400	4.814.264	2.701.444
İkitelli-2	1339	7	16.640,94	Arsa	10.289,52	1.400	23.297.316	14.405.323
İkitelli-2	1339	8	3.783,19	Arsa	3.783,19	1.400	5.296.466	5.296.466
İkitelli-2	1339	9	2.089,79	Arsa	1.420,18	1.400	2.925.706	1.988.249
İkitelli-2	1339	10	5.900,62	Arsa	3.580,18	1.400	8.260.868	5.012.254
İkitelli-2	1339	11	5.080,74	Arsa	4.629,15	1.400	7.113.036	6.480.806
İkitelli-2	1339	12	3.007,56	Arsa	1.966,26	1.400	4.210.584	2.752.757
İkitelli-2	1339	13	3.140,22	Arsa	2.241,72	1.400	4.396.308	3.138.414
İkitelli-2	1339	14	3.174,62	Arsa	3.174,62	1.400	4.444.468	4.444.468
İkitelli-2	1340	2	2.000,00	Arsa	153,44	1.400	2.800.000	214.818
İkitelli-2	1340	3	3.869,99	Arsa	580,48	1.400	5.417.986	812.675
İkitelli-2	1340	4	15.400,00	Arsa	10.266,43	1.400	21.560.000	14.372.996
İkitelli-2	1340	6	4.909,35	Arsa	2.945,65	1.400	6.873.090	4.123.911
İkitelli-2	1340	10	8.329,50	Arsa	2.151,86	1.400	11.661.300	3.128.630
İkitelli-2	1341	2	3.552,91	Arsa	3.552,91	550	1.954.101	1.954.101
İkitelli-2	1341	3	5.294,07	Arsa	5.294,07	575	3.044.090	3.044.090
İkitelli-2	1341	4	4.473,52	Arsa	4.473,52	575	2.572.274	2.572.274
İkitelli-2	1341	5	8.293,85	Arsa	8.293,85	575	4.768.964	4.768.964
İkitelli-2	1344	1	24.216,63	Arsa	1.655,13	550	13.319.147	910.323
İkitelli-2	1344	2	13.924,89	Arsa	8.731,08	550	7.658.690	4.802.094
İkitelli-2	1360	26	13.849,54	Arsa	13.849,54	1.650	22.851.741	22.851.741
İkitelli-2	1384	3	5.454,10	Arsa	2.308,88	550	2.999.755	1.269.884
İkitelli-1	-	2664	14.400,00	Arsa	14.400,00	2.000	28.800.000	28.800.000

Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Nitelik	EKGYO Hissesine Düşen Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, ₺	EKGYO Hissesi Değeri, ₺
İkitelli-1	-	2665	71.563,17	Arsa	71.563,17	1.850	132.391.865	132.391.865
İkitelli-1	-	3256	13.502,27	Arsa	13.502,27	2.000	27.004.540	27.004.540
<b>TOPLAM</b>			<b>303.303,57</b>		<b>234.188,75</b>		<b>411.112.274</b>	<b>341.807.703</b>

Gayrimenkullerin Toplam Değeri: **411.112.274 ₺**

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri ise; **341.807.703 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 6.6 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

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

#### Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 19.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,3314 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 19.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,3410 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. 'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

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

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

Raporun yazıldığı tarihte, gerçekleştirilecek olan satış oranı aşağıdaki tabloda fonksiyonlar için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. Tahmini %11 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

### **26 Adet Parselle İlişkin Proje Çalışması**

Değerleme konusu taşınmazlardan 1335 ada 5 parsel, 1338 ada 8 parsel ile 1341 ada 3 parsellerin 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve 1335 ada 13 parsel ile 1341 ada 4 ve 5 parsellerin ise Kamu Ortaklık Payı (KOP) parselleri olmaları sebebiyle üzerlerinde herhangi bir gayrimenkul projesi geliştirilememesi sonucu proje analizi çalışmasına katılmamıştır.

Rapora konu İkitelli-2 Mahallesinde kayıtlı 1335 ada 12 ve 15 parseller, 1336 ada 7, 8 ve 10 parseller, 1337 ada 17 ve 23 parseller, 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 parsel, 1344 ada 1 ve 2 parseller için 1/1000 ölçekli 16.06.2017 tasdik tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı içerisindeki fonksiyonları, 1360 ada 26 parsel ve 1384 ada 3 parseller için ise 1/1000 ölçekli 04.11.2015 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı fonksiyonları .doğrultusunda proje geliştirilmiştir.

Parsellerin emsal inşaat alanlarını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	Emsal İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>
1335	12	T1 Ticaret	1,50	10.684,71
1335	15	T2 Ticaret	2,00	7.014,44
1336	7	T1 Ticaret	1,50	2.406,61
1336	8	T1 Ticaret	1,50	4.157,62
1336	10	T1 Ticaret	1,50	53,56
1337	17	T1 Ticaret	1,50	2.699,59
1337	23	T1 Ticaret	1,50	6.279,32
1339	5	Konut	1,50	2.894,40
1339	7	Konut	1,50	15.434,28
1339	8	Konut	1,50	5.674,79
1339	9	Konut	1,50	2.130,27
1339	10	Konut	1,50	5.370,27
1339	11	Konut	1,50	6.943,72
1339	12	Konut	1,50	2.949,39
1339	13	Konut	1,50	3.362,59
1339	14	Konut	1,50	4.761,93

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	Emsal İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>
1340	2	Konut	1,50	230,16
1340	3	Konut	1,50	870,72
1340	4	Konut	1,50	15.399,65
1340	6	Konut	1,50	4.418,48
1340	10	Konut	1,50	3.352,10
1341	2	Rekreasyon	0,03	106,59
1344	1	Rekreasyon	0,03	49,65
1344	2	Rekreasyon	0,03	261,93
1360	26	Ticaret - Konut	2,00	27.699,08
1384	3	Rekreasyon	0,05	115,44
<b>TOPLAM</b>				<b>135.321,29</b>

Proje analizinde, parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen 100.320,86 m<sup>2</sup>'lik alanın farklı yapılaşma koşullarında toplam emsal inşaat alanı 135.321,29 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30 fazlası toplam satılabilir alan olup emsal harici alanlar ile birlikte toplam inşaat alanı 175.917,68 m<sup>2</sup>'dir. Proje içerisinde toplam satılabilir alanın %50'si olarak hesaplanan 87.958,84 m<sup>2</sup> alanlı ortak alan yapılacağı öngörülmüş olup, 263.876,52 m<sup>2</sup>'lik toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

Proje içerisinde konut ve ticari kullanımların bir arada olacağı ve rekreasyon alanlarında satılabilir ticari birimler olacağı varsayılmıştır.

Konu parsellerin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri (5A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m<sup>2</sup>) ancak projenin nitelikli bir proje olacağı düşünülmüş olup bu birim maliyetlerin %10-%20 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

EKGYO Toplam Hisse Alanı, m <sup>2</sup>	100.320,86
Emsale Tabi İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	135.321,29
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m <sup>2</sup> (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	175.917,68
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	131.417,98
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	43.979,42
Satılabilir Rekreasyon Alanı, m <sup>2</sup>	693,70
Emsal Harici Alanlar, m <sup>2</sup>	87.958,84
<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>263.876,52</b>
İnşaat Maliyeti, ₺	488.171.559,12
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺	48.817.155,91
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺	24.408.577,96
Toplam Maliyet, ₺	561.397.292,99
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	<b>105.300.163,74</b>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konutlar için ortalama satış birim değerleri 3.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkanlar için ortalama satış birim değeri 6.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, rekreasyon alanları içerisindeki satılabilir alanların ortalama satış birim değeri 2.250,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	3.500,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>659,49</b>
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	6.000,00
<b>Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$</b>	<b>1.125,41</b>
Ortalama Rekreasyon Satış Bedeli, ₺	2.250,00
<b>Ortalama Rekreasyon Satış Bedeli, \$</b>	<b>422,03</b>

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **680.960.455 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 11 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri **212.101.923** olarak hesaplanmıştır.

### **3 Adet Parsele İlişkin Proje Çalışması**

İkitelli-1 Mahallesi kayıtlı 2664, 2665 ve 3256 parsellerin 1/1000 Ölçekli 31.08.2018 tasdik tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak Mahallesi 91 HA.'lık Rezerv Yapı Alanında Kalan Deprem ve Göçmen Konutları Bölgesi ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup kadastral parsellerdir. Değerleme konusu parsellerden 2664 ve 2665 parseller için 05.03.2015 tarihli TOKİ ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan protokole göre parsellerin %50'si donatı alan olarak ayrılmış olup proje çalışmasına buna göre yapılmıştır. 3256 parsel için ise 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre maksimum bedelsiz terk oranı uygulanacağı varsayımlarında bulunulmuş olup imar planı fonksiyonları ve yapılaşma koşullarına göre emsal inşaat alanlarını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	Terk Sonrası Olası Alan, m <sup>2</sup>	Emsal İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>
-	2664	14.400,00	7.200,00	10.800,00
-	2665	71.563,17	35.781,59	53.672,38
-	3256	13.502,27	8.101,36	12.152,04
<b>TOPLAM</b>		<b>99.465,44</b>	<b>51.082,95</b>	<b>76.624,42</b>

Proje analizinde, parsellerin terkleri yapıldıktan sonra yapılaşma koşullarına göre toplam emsal inşaat alanı 76.624,42 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30 fazlası toplam satılabilir alan olup emsal harici alanlar ile birlikte toplam inşaat alanı 99.611,75 m<sup>2</sup>'dir. Proje içerisinde toplam satılabilir alanın %30'u olarak hesaplanan 29.883,52 m<sup>2</sup> alanlı ortak alan yapılacağı öngörülmüş olup, 129.495,27 m<sup>2</sup>'lik toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

Proje içerisinde konut ve ticari kullanımların bir arada olacağı varsayılmıştır.

Konu parsellerin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri (5A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m<sup>2</sup>) ancak projenin nitelikli bir proje olacağı düşünülmüş olup bu birim maliyetlerin %10-%20 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

Toplam Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	99.465,44
Terkleri Yapılmış Net Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	51.082,95
Emsale Tabi İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	76.624,42
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m <sup>2</sup> (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	99.611,75
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	74.708,81
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	24.902,94
Emsal Harici Alanlar, m <sup>2</sup>	29.883,52
<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>129.495,27</b>
İnşaat Maliyeti, ₺	239.566.250,69
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺	11.978.312,53
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺	11.978.312,53
Toplam Maliyet, ₺	263.522.875,76
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	<b>53.436.169,75</b>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konutlar için ortalama satış birim değerleri 5.000,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkanlar için ortalama satış birim değeri 7.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	5.000,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>937,84</b>
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	7.500,00
<b>Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$</b>	<b>1.406,76</b>

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **487.383.125 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 11 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri **249.453.731** olarak hesaplanmıştır.

Geliştirilen iki farklı proje analizine ilişkin özet değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

26 Parsel İçin Geliştirilmiş Arsa Değeri, ₺	212.101.923 ₺
3 Parsel Geliştirilmiş Arsa Değeri, ₺	249.453.731 ₺
<b>Toplam Geliştirilmiş Arsa Değeri, ₺</b>	<b>461.555.654 ₺</b>

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

Yöntemler	Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	341.691.673 ₺
Gelir Yaklaşımı (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	461.555.654 ₺

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

Konu gayrimenkul arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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



## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde konumlu 35 adet taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerinde konumlu 35 adet taşınmazın Emlak Konut GYO hisselerine ait arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	EKGYO Hissesi Değeri, ₺
1335	5	575	4.373.870
1335	12	1.550	11.040.867
1335	13	625	2.577.156
1335	15	1.675	5.874.594
1336	7	1.550	2.486.833
1336	8	1.550	4.296.203
1336	10	1.550	55.348
1337	17	1.550	2.789.580
1337	23	1.550	6.488.626
1338	8	550	2.581.541
1339	5	1.400	2.701.444
1339	7	1.400	14.405.323
1339	8	1.400	5.296.466
1339	9	1.400	1.988.249
1339	10	1.400	5.012.254
1339	11	1.400	6.480.806
1339	12	1.400	2.752.757
1339	13	1.400	3.138.414
1339	14	1.400	4.444.468
1340	2	1.400	214.818
1340	3	1.400	812.675
1340	4	1.400	14.372.996
1340	6	1.400	4.123.911
1340	10	1.400	3.128.630
1341	2	550	1.954.101
1341	3	575	3.044.090
1341	4	575	2.572.274
1341	5	575	4.768.964
1344	1	550	910.323
1344	2	550	4.802.094
1360	26	1.650	22.851.741
1384	3	550	1.269.884
-	2664	2.000	28.800.000
-	2665	1.850	132.391.865
-	3256	2.000	27.004.540
<b>TOPLAM</b>			<b>341.807.703</b>



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910



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



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

#### **RAPOR EKLERİ:**

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
3. İNA Analizi
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri
6. Protokoller

**Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanan son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.**

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
<b>Rapor Tarihi</b>	12.12.2011	23.12.2016	27.08.2018
<b>Rapor Numarası</b>	EMLAKKONUT - 12.11 - 135	16.11-01-220	18.08-01.223
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Kaan KIYMAÇ	Talha GEDİK	İbrahim Eren Erüstün
	H. Şule POSTACI	Sinem YAVUZ	Hakkı Erdem ÜNAL
	Mustafa PINAR		Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
<b>Raporu Kontrol Edenler</b>	Fatih PEKTAŞ	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ
<b>Projenin Mevcut Durum Değeri</b>			
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri</b>			
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri</b>			
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri</b>			
<b>Arsa Değeri</b>	382.885.000,00 ₺ (39 Adet Parsel)	257.944.281,24 ₺ (31 Adet Parsel)	27.004.540,00 ₺ (3256 Parsel)