

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE YER
ALAN
24 ADET PARSEL
(HALKALI MERKEZ VE İSTASYON MAHALLELERİN'DE
YER ALAN 24 ADET PARSEL)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	EML-1910045
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ'NDE (TAPU KAYITLARINA GÖRE) YER ALAN 853 ADA 9-10-11 PARSELLER, 880 ADA 2 PARSEL, 881 ADA 2 PARSEL, 883 ADA 3-4 PARSELLER, 884 ADA 1 PARSEL, 885 ADA 1-2-3 PARSELLER, 887 ADA 1 PARSEL, 888 ADA 1 PARSEL, 888 ADA 2 PARSEL, 889 ADA 1 PARSEL, 890 ADA 1 PARSEL, 891 ADA 1 PARSEL, 892 ADA 1 PARSEL, 894 ADA 1 PARSEL, 895 ADA 1 PARSEL, 896 ADA 1 PARSEL, 897 ADA 1 PARSEL, 898 ADA 1 PARSEL, 899 ADA 1 PARSEL, (24 ADET PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ'NDE 24 ADET MUHTELİF PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı - (Lisans No: 405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı - (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Koruma Kurulu Yazışmalar (kopya)
- Ek 8** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 9** - Tasfiye Protokolü

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 24 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 24 parselde kain taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910045 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

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

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİNDE 24 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ 853 ADA 9-10-11 PARSELLER, 880 ADA 2 PARSEL, 881 ADA 2 PARSEL, 883 ADA 3-4 PARSELLER, 884 ADA 1 PARSEL, 885 ADA 1-2-3 PARSELLER, 887 ADA 1 PARSEL, 888 ADA 1 PARSEL, 888 ADA 2 PARSEL, 889 ADA 1 PARSEL, 890 ADA 1 PARSEL, 891 ADA 1 PARSEL, 892 ADA 1 PARSEL, 894 ADA 1 PARSEL, 895 ADA 1 PARSEL, 896 ADA 1 PARSEL, 897 ADA 1 PARSEL, 898 ADA 1 PARSEL, 899 ADA 1 PARSELLER
İMAR DURUMU	PARSELLER DEĞİŞİK FONKSİYONLARDA YER ALMAKTA OLUP, AŞAĞIDA İMAR DURUMLARI BÖLÜMÜNDE TABLO HALİNDE SUNULMUŞTUR.
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
24 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	2.181.487.837,28 TL
24 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	2.179.695.881,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş.
Hisse Oranı	:	EKTEDİR.

MÜLKİYET LİSTESİ												
ADA NO	PARSEL NO	MAHALLESİ	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	HİSSE ORANI		
853	9	HALKALI	ARSA	8.428,50	18.06.2018	22133	158	15705	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. 672187/842850	672187	/	842850
853	10	HALKALI	ARSA	29.936,61	18.06.2018	22133	158	15706	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
853	11	HALKALI	ARSA	24.994,83	18.06.2018	22133	158	15707	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
880	2	HALKALI	ARSA	36.798,85	18.06.2018	22133	158	15711	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
881	2	HALKALI	ARSA	39.819,88	18.06.2018	22133	158	15713	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
883	3	HALKALI	ARSA	6.545,56	18.06.2018	22133	158	15717	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
883	4	HALKALI	ARSA	8.160,22	18.06.2018	22133	158	15718	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
884	1	HALKALI	ARSA	49.419,02	18.06.2018	22133	158	15719	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
885	1	HALKALI	ARSA	9.006,52	18.06.2018	22133	158	15720	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
885	2	HALKALI	ARSA	12.448,06	18.06.2018	22133	158	15721	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
885	3	HALKALI	ARSA	25.418,85	18.06.2018	22133	158	15722	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
887	1	HALKALI	ARSA	10.633,71	18.06.2018	22133	158	15724	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
888	1	HALKALI	ARSA	10.500,84	18.06.2018	22133	158	15725	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
888	2	HALKALI	ARSA	10.514,03	18.06.2018	22133	158	15726	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
889	1	HALKALI	ARSA	7.800,65	18.06.2018	22133	158	15727	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
890	1	HALKALI	ARSA	16.282,87	18.06.2018	22133	158	15729	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. 1457625/1628287	1457625	/	1628287
891	1	HALKALI	ARSA	13.642,36	18.06.2018	22133	158	15730	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
892	1	HALKALI	ARSA	56.743,91	18.06.2018	22133	158	15731	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
894	1	HALKALI	ARSA	47.177,49	18.06.2018	22133	158	15733	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
895	1	HALKALI	ARSA	10.146,25	18.06.2018	22133	158	15734	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
896	1	HALKALI	ARSA	10.261,75	18.06.2018	22133	158	15735	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
897	1	HALKALI	ARSA	7.126,07	18.06.2018	22133	158	15736	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
898	1	HALKALI	ARSA	10.500,80	18.06.2018	22133	159	15738	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1
899	1	HALKALI	ARSA	25.196,03	18.06.2018	22133	159	15740	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLI A.Ş. (1/1)	1	/	1

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 09.10.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

853 Ada 9 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

853 Ada 10 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

853 Ada 11 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

880 Ada 2 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

881 Ada 2 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

883 Ada 3 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

883 Ada 4 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

884 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

885 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

885 Ada 2 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

885 Ada 3 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

887 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

888 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

888 Ada 2 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

889 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

890 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

891 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

892 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

894 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

895 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

896 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

897 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kra sözleşmes vardır. (99 YIL SÜRE İLE 1 TL BEDELLE)
15/05/2019- 16647

898 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

899 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan:

*Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. 14/07/2017 – 25229

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 – 6964

*Orta Öğretim Alanı 02/02/2005 YEV:1211 02/02/2005 – 1211

*İstanbul 1.nolu kültür ve tabiat varlıklarının koruma bölge kurulunun 14/09/2006 tarih ve 183 nolu kararı ile koruma altına alınmıştır. 17/10/2006 tarih ve 16826 yev.

*Kültür Hizmet Alanıdır.

İrtifak: 301,57 m² lik kısımda Tedaş lehine irtifak hakkı vardır 06/08/2010 – 10335

Şerh:

*Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. 28/05/2004 YEV:6311 (Maliye Hazinesi) 28.05.2004 tarih 1211 yev.

*Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. 28/05/2004 YEV:6311 (Maliye Hazinesi) 28.05.2004 tarih 6311 yev.

Muhdesat Bilgileri:

*Küçükçekmece Belediyesi Harita müd.nün 15/06/1998 tarih 1516 sayılı yazıları ile bu taşınmaz üzerindeki binanın biri Hüseyin Boyacıoğlu diğeri Hasan Boyacıoğluna aittir. 15/06/1998 SAYI:940

*Küçükçekmece Belediyesi Harita müd.nün 15/06/1998 tarih 1516 sayılı yazıları ile bu taşınmaz üzerindeki binanın biri Hüseyin Boyacıoğlu diğeri Hasan Boyacıoğluna aittir. 15/06/1998 SAYI:950

İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 08.11.2010 tarihli ve 685 sayılı yazısı ile Müdürlük arşivinde ve yerinde yapılan incelemeler sonucu 808 ada 1 parsel ile 5010 parselin tescil kaydı bulunmadığı ve alanda 2863 sayılı Kanun açısından korunması gerekli kültür ve/veya tabiat varlığı bulunmadığı tespit edildiği, ancak alanda yapılacak olan inşai ve fiziki uygulamalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir bulguya rastlanması halinde, anılan Kanunun 4. Maddesi (Haber Verme Zorunluluğu) gereği uygulamanın durdurularak en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

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

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

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce alınan 23.02.2017 tarih ve 2281 sayılı karar gereği "853 ada 6 parselde herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı, parsel üzerindeki "Su sarnıçlarını besleyen antik yer altı galerileri korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir." Şerhinin kaldırılmasına; parselin tescilli kültür varlığı parselleri komşuluğunda kalması nedeni ile parsel üzerinde yapılacak fiziki ve inşai uygulamalar öncesi Kurulumuzdan izin alınması ve bu uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak ivedilikle Kurulumuza bilgi verilmesi kararı" alınmıştır. Karar ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

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

İstanbul 4 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca alınan 13.02.2019 tarih ve 04TVK-924 nolu karar gereği "853 ada 9, 10 ve 11 sayılı parseller ile 879 ada 1 sayılı parsel arasında bulunan, 15.08.2017 t.t. İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı 808 ada 1 ve 2 parseller, 853 ada 6-7-8 parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği park alanında kalan, söz konusu alandaki ağaçların İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.09.2007 tarih ve 481 sayılı kararı ile Halkalı Zirai Üretim İşletmesi ve Ziraat Meslek Lisesi komşuluğunda bulunan 768, 769, 771, 772 parsellerde bir bütün halinde bulunan asırlık karaçam koruluklarının günümüze ulaşabilmiş nadir doğal dokular niteliğinde olduğuna, bu nedenle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 666 sayılı ilke kararının (d) maddesindeki grup ağaçlar tanımına uyması nedeni ile "anıt ağaçlar" olarak tesciline karar verildiği,

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.02.2019 tarih ve 4000 sayılı kararı ile "853 ada 9, 10 ve 11 sayılı parseller ile 879 ada 1 sayılı parsel arasında bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanında kalan alanda yapılması planlanana Kurulumuzun 17.01.2019 tarih 3965 sayılı kararı ile prensip olarak uygun olduğuna karar verilen Halkalı Millet Bahçesine ilişkin iletilen mimari proje ve peyzaj projesinin uygulanmasında 2863 sayılı kanun, 05.11.1999 tarih, 664 sayılı ve 25.02.2016 tarih, 536 sayılı ilke kararları kapsamında sakınca olmadığına, Bakanlığımız ile Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce de değerlendirilmesi gerektiğine karar verildi" denilen Halkalı Müllet Bahçesi Projesinin onay talebine ilişkin raportör raporu sonucu yapılan görüşmeler sonucunda;

853 ada 9, 10, ve 11 sayılı parseller ile 879 ada 1 sayılı parsel arasında bulunan, park alanının herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı alanın Halkalı Müllet Bahçesi olarak planlandığı tespit edilmiş olup, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 06.09.2007 tarih ve 481 sayılı kararı ile grup ağaçlar tanımına uyması nedeniyle "anıt ağaçlar" olarak tesciline karar verilen alanda bulunan Halkalı Millet Bahçesine ilişkin sunulan mimari projenin uygun olduğuna, proje kapsamında cami alanına denk gelen ağaçların rüzgar etkisi ile gövdesi yatık olduğundan kaldırılmasında sakınca olmadığına kaldırılan ağaç sayısı kadar uygun türün parkın ağaçsız alanına dikilmesine grup tescilli ağaçların arasında yapılması planlanan yürüyüş yollarının ağaçlara zarar vermeden uygulama yapılmasına, grup tescilli ağaçların içinde bulunan tehlike arz edebilecek ağaçların tespit edilip Komisyona sunulmasına karar verilmiştir." İlgili belge rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili serh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi Muhtelif Parseller (Eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6-7-8 parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Söz konusu planlar Cumhurbaşkanlığı 1 No'lu Kararnamesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca NİP-39646 ve UİP-39647 plan işlem numaraları ile 01.11.2019 tarihinde onaylanmış olup, 04.11.2019 tarihinde askıya çıkmış ve 04.12.2019 tarihinde askı süresi dolmuştur. Askı sürecindeki itirazlar değerlendirme aşamasındadır.

Söz konusu plan dahilinde taşınmazların imar koşulları aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Emsal İnşaat Hakkı	Fonksiyon Alanı	İnşaat Hakkı	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Emsal İnşaat Alanı
853	9	8.428,50	1,00	Resmi Kurum Alanı	8.428,50	6.721,87
853	10	29.936,61	1,65	Ticaret+Konut Alanı	49.395,41	49.395,41
853	11	24.994,83	1,65	Ticaret+Konut Alanı	41.241,47	41.241,47
880	2	36.798,85	1,60	Ticaret+Konut Alanı	58.878,16	58.878,16
881	2	39.819,88	1,60	Ticaret+Konut Alanı	63.711,81	63.711,81
883	3	6.545,56	1,00	Özel İlkokul Alanı	6.545,56	6.545,56
883	4	8.160,22	1,00	Resmi Kurum Alanı	8.160,22	8.160,22
884	1	49.419,02	1,65	Ticaret+Konut Alanı	81.541,38	81.541,38
885	1	9.006,52	1,00	Özel Lise Alanı	9.006,52	9.006,52
885	2	12.448,06	1,30	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	16.182,48	16.182,48
885	3	25.418,85	1,60	Ticaret+Konut Alanı	40.670,16	40.670,16
887	1	10.633,71	1,00	Ticaret+Konut Alanı	10.633,71	10.633,71
888	1	10.500,84	1,30	Özel Sağlık Tesisi Alanı	13.651,09	13.651,09
888	2	10.514,03	1,00	Özel İlkokul Alanı	10.514,03	10.514,03
889	1	7.800,65	1,00	Özel Anaokulu Alanı	7.800,65	7.800,65
890	1	16.282,87	1,00	Özel Teknik Altyapı	16.282,87	14.576,25
891	1	13.642,36	1,60	Ticaret+Konut Alanı	21.827,78	21.827,78
892	1	56.743,91	1,60	Ticaret+Konut Alanı	90.790,26	90.790,26
894	1	47.177,49	1,60	Ticaret+Konut Alanı	75.483,98	75.483,98
895	1	10.146,25	1,60	Ticaret+Konut Alanı	16.234,00	16.234,00
896	1	10.261,75	1,00	Ticaret+Konut Alanı	10.261,75	10.261,75
897	1	7.126,07	1,00	Teknik Altyapı	7.126,07	7.126,07
898	1	10.500,80	1,30	Özel Sağlık Tesisi Alanı	13.651,04	13.651,04
899	1	25.196,03	1,60	Ticaret+Konut Alanı	40.313,65	40.313,65
Toplam		487.503,66			48.742,15	714.919,29

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

Son üç yıllık dönemde 22.06.2005, 11.04.2007, 23.06.2008, 17.01.2014, 16.05.2014, 14.07.2015, 18.10.2015, 18.10.2016, 13.01.2017, 15.08.2017, tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatları'nda eski 808 ada 1 parsel iken "Kısmen Üniversite Alanı, Kısmen Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Kısmen Yol Alanında", daha eski 853 ada 6 parsel iken "Üniversite Alanı"nda kamakta olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu parseller eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6 parselin 08.04.2016 tarihinde 3194 no'lu İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuş ve 06.06.2018 tarih ve 20861 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilmiştir. Taşınmazlar 22/06/2005, 15/08/2017, 26/02/2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Kapsamında Kalmakta İken, İstanbul İdare Bölge Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi tarafından 2019/702 Esas ve 2019/1441 Karar No lu mahkeme kararı ile 1/1000 ölçekli plan iptal edilmiştir. Hali hazırda 1/11/2019 tarih ile onaylı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı kapsamında olup, askı sürecindeki itirazlar değerlendirme aşamasındadır. Mevcut plan koşullarının, Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planında imar fonksiyonları aynı olup, kat yüksekliği maks. 14 kattan, mevcut imar planında maks. 11 kata düşürülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu parsellerde 880 ada 2 parsel, 01.10.2018 tarih 529-530-531-532-533-534-535-536-537-538 nolu her bloğa ayrı olmak üzere 10 adet blok için alınmış yapı ruhsatları bulunmaktadır. Blok isimleri 2A-2B-2C-2D-2E-2F-2G-2H-2I-2J olarak belirtilmiş olup, proje kapsamında 569 adet konut birimi, 107 adet ticari birim olmak üzere 676 adet birim bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 127.573 m² dir.

Söz konusu parsel 20.11.2017 tarihli sözleşme ile "İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ASKGPI (TUAL BİZİM MAHALLE)" projesi kapsamında iken 02.09.2019 tarihli protokol ile tasfiye edilmiştir. İlgili protokolde, proje bünyesindeki parsellerden ruhsatlı 880/2 parselin ruhsatının Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kullanımına uygun olmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle ruhsat bilgileri bilgi amaçlı olarak verilmiş taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsellerin mevcut imar planına göre yapı ruhsatlarının alınıp, projelendirilmesinin en uygun olacağı düşünülmektedir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

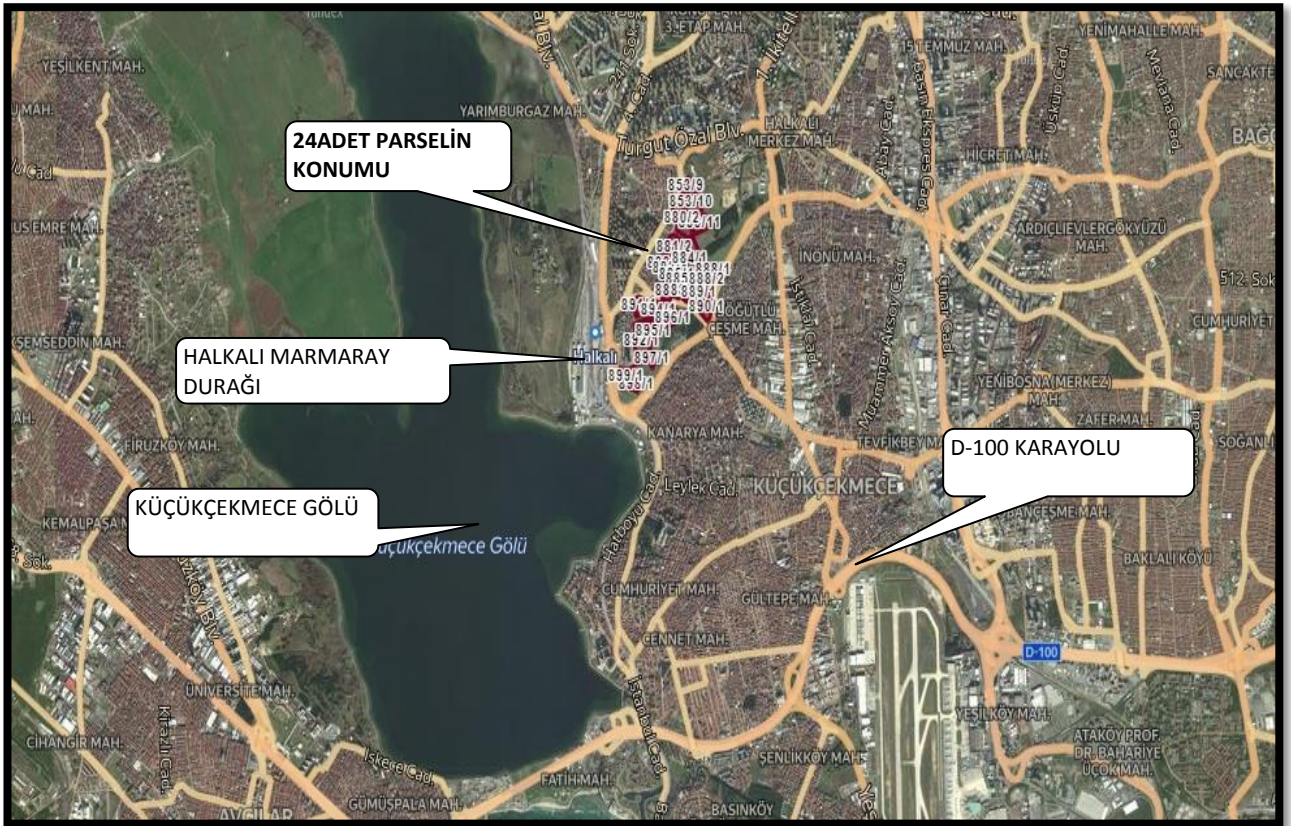
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez ve İstasyon Mahallelerinde yer alan muhtelif yerlerde toplam 24 adet parseldir. Parsellerin toplam alanı 487.503,66 m² dir. Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen toplam alan ise 484.090,41 m²dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Halkalı bölgesinde yer almaktadır. 888 ada 1-2 parseller, 890 ada 1 parsel Mehmet Akif Ersoy Bulvarına cepheli, 885 ada 3 parsel, 887 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel Şehit Erdiñç Duran Caddesine cepheli, 883 ada 3 parsel, 883 ada 4 parsel, 885 ada 1 parseller 1. Namık Kemal Caddesine cepheli, 892 ada 1 parsel ve 899 ada 1 parsel 1437. sokak cepheli olup, diğer parseller ara da yer almaktadırlar. Halkalı caddesine ve Halkalı Marmaray durağına yakın konumdadırlar.

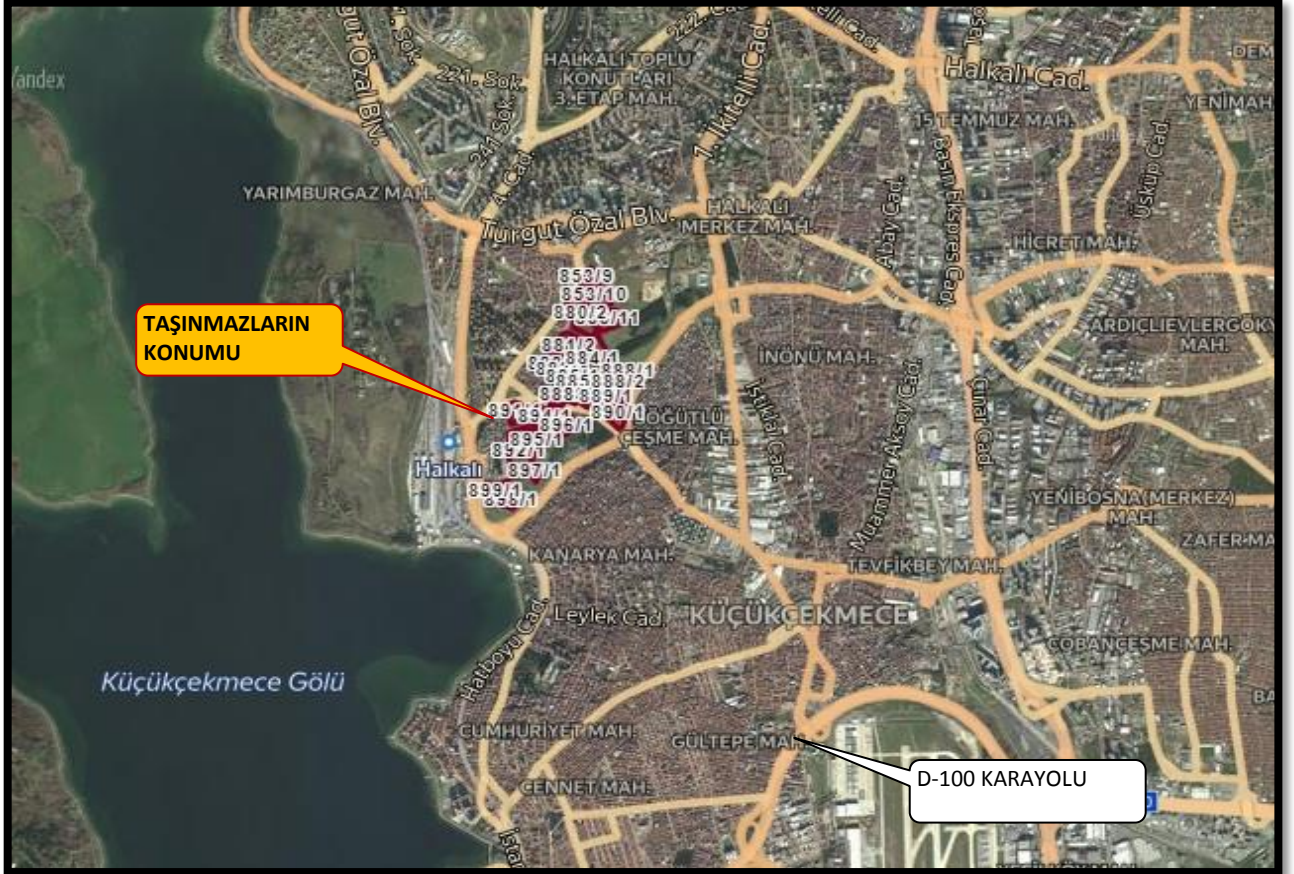
D-100 karayolu üzerinden Sefaköy istikametinden, Halkalı caddesine devam edilerek yaklaşık 4,5 km ilerledikten sonra Halkalı Gümrük tabelasından sapılarak taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar. Yakın çevresinde İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Küçükçekmece Belediyesi, Acıbadem Hastanesi, Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp Damar Hastalıkları Hastanesi, Toki Bezirganbahçe Konutları, Toki Göl Konutları, Kanarya Mezarlığı, Dican Residence bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Çevresi genel olarak konut olarak gelişme göstermiştir. D-100 karayoluna ~5 km, Tem otoyoluna ~7 km, Atatürk Havalimanı'na ~10 km uzaklıktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu toplam 487.503,21 m² yüzölçümlü 24 adet parseldir. Taşınmazların her biri amorf şeklinde olup, eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Mevcutta parseller genel olarak boş durumdadır. Tapu yüzölçümleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Sıra No	Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m ²)
1	853	9	8.428,50 m ²	6.721,87 m ²
2	853	10	29.936,61 m ²	29.936,61 m ²
3	853	11	24.994,83 m ²	24.994,83 m ²
4	880	2	36.798,85 m ²	36.798,85 m ²
5	881	2	39.819,88 m ²	39.819,88 m ²
6	883	3	6.545,56 m ²	6.545,56 m ²
7	883	4	8.160,22 m ²	8.160,22 m ²
8	884	1	49.419,02 m ²	49.419,02 m ²
9	885	1	9.006,52 m ²	9.006,52 m ²
10	885	2	12.448,06 m ²	12.448,06 m ²
11	885	3	25.418,85 m ²	25.418,85 m ²
12	887	1	10.633,71 m ²	10.633,71 m ²
13	888	1	10.500,84 m ²	10.500,84 m ²
14	888	2	10.514,03 m ²	10.514,03 m ²
15	889	1	7.800,65 m ²	7.800,65 m ²
16	890	1	16.282,87 m ²	14.576,25 m ²
17	891	1	13.642,36 m ²	13.642,36 m ²
18	892	1	56.743,91 m ²	56.743,91 m ²
19	894	1	47.177,49 m ²	47.177,49 m ²
20	895	1	10.146,25 m ²	10.146,25 m ²
21	896	1	10.261,75 m ²	10.261,75 m ²
22	897	1	7.126,07 m ²	7.126,07 m ²
23	898	1	10.500,80 m ²	10.500,80 m ²
24	899	1	25.196,03 m ²	25.196,03 m ²
TOPLAM			487.503,66 m²	484.090,41 m²

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; 11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İlçe; kuzeyde Başakşehir, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avcılar ile çevrilidir. Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgalı düzlüklerden oluşur. Sularını yarımadanın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

Nüfus: Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2018 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 770.317, 2015 yılında açıklanan ilçe nüfusu 761.064 kişidir.

Ulaşım: Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumludur.

Sosyo Ekonomik Yapı: İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısılması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Deprem Riski: Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Parseller aynı bölgede yer almakta olup, nitelikli proje gelişimine uygundur.
- * Yakın çevresinde toplu konut projeleri bulunmaktadır.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * 1/1000 ölçekli planları onaylanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 853 ada 9 parsel ile 890 ada 1 parsel hisseli mülkiyettir.
- * Nitelik ve alan bakımından belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde yer alan 24 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Turmet Gayrimenkul

Tel 0533 629 46 83

Yakınında bulunan cadde cephe emsal:1.00, özel okul imarlı 3800 m² arsa 18.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	3800 .-M ²	18.500.000 .-TL	4.868 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Bey Group Bahçeşehir Gayrimenkul

Tel 0554 238 41 41

Aynı bölgede Sinpaş Bosphours projesi yanında emsal:1.25, h:serbest, konut imarlı net 42.683 m² arsa 250.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	42683 .-M ²	250.000.000 .-TL	5.857 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3 Jet Gayrimenkul

Tel 0535 465 83 81

Yakınında bulunan Muammer Aksoy caddesine cepheli emsal:1.50, ticaret+konut imarlı 5400 m² arsa 34.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	5400 .-M ²	34.000.000 .-TL	6.296 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Nur Emlak

Tel 0536 441 44 53

Aynı bölgede Halkalı caddesine 2. parsel konumda bulunan emsal:1.75, h:serbest, konut+ticaret imarlı 4500 m² arsa 35.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	4500 .-M ²	35.000.000 .-TL	7.778 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 İlke Gayrimenkul

Tel 0541 212 23 30

Aynı bölgede Mehmet Akif Ersoy hastanesi arkasında bulunan h:12.50 m, konut imarlı 247 m² arsa 1.475.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	247 .-M ²	1.475.000 .-TL	5.972 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Çağdaş Gayrimenkul

Tel 0533 386 00 78

Yakınında Basın Ekspres yoluna doğru emsal:1.75, h:serbest, ticaret+hizmet imarlı net 3030 m² arsa 23.400.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	3030 .-M ²	23.400.000 .-TL	7.723 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 Aktaş Gayrimenkul

Tel 0532 327 24 20

Yakınında Tuna caddesi üzerinde köşe konumda yer alan bitişik nizam, 3 kat, konut imarlı net 595 m² arsa 5.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	595 .-M ²	5.000.000 .-TL	8.403 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 EMLAK KONUT YEDİKULE İSTASYON ARAZİSİ

Fatih bölgesinde sahil hattında yer alan Fatih ilçesi sınırlarında Yedikule bölgesinde bulunan 2384 ada 7 nolu parsel için (yaklaşık 38.000 m² arazi, Emsal:0,75, Turizm İmarlı) Ege yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 302.680.000, - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,01 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 105.968.270, - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

9 EMLAK KONUT BÜYÜK YALI PROJESİ

Zeytinburnu sahil yolunda 774 ada 70-71-73-83 parseller için (108.210 m² arazi, emsal:2.50) Özak GYO.A.Ş. – Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş. – Delta Proje İnş. Tur. San. Ve Tic. A.Ş. – Ziylan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. ortaklığı ile projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için 2015 yılında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 4.240.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %37 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 1.568.800.000.-T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

10 EMLAK KONUT KARAT 34 PROJESİ

Bahçelievler bölgesinde Basın Ekspres yolu üzerinde sahil yolunda 1542 ada 37 parsel için (36.174,56 m² arazi, emsal:2.00) Doğa Şehircilik İç ve Dış Tic. A.Ş. ve Baş Yapı İnş. Taah. ve Tur. San. Dış Tic. Ltd. Şti. ortaklığı ile projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için 2015 yılında Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 440.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %39 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 171.600.000.-T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

11 EMLAK KONUT TUAL BİZİM MAHALLE PROJESİ

“İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve San. A.Ş. ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam gelir: 2.000.000.000,00-TL + KDV, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %27,55 ve arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 551.000.000 TL + KDV bedel olarak 20.11.2017 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Konut Emsalleri

1- Avrupa Konutları Atakent 4

Yakınında bulunan Artaş inşaat tarafından geliştirilen projede 1+1'den 4+1'e daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.



1+1	80 m ²	550.000 TL	6.875 TL/m ²
2+1	120 m ²	800.000 TL	6.667 TL/m ²
3+1	178 m ²	1.200.000 TL	6.742 TL/m ²
4+1	222 m ²	1.500.000 TL	6.757 TL/m ²

Ortalama 6.750 TL/m²

2- Sinpaş Bosphorus City

Yakınında bulunan Sinpaş Gyo tarafından geliştirilen projede 1+1'den 6+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje 7-8 yıllık olup oturma başlamıştır.



1+1	70 m ²	350.000 TL	5.000 TL/m ²
2+1	110 m ²	550.000 TL	5.000 TL/m ²
3+1	145 m ²	775.000 TL	5.345 TL/m ²
4+1	210 m ²	1.250.000 TL	5.952 TL/m ²

Ortalama 5.467 TL/m²

3- Tema İstanbul

Yakınında bulunan Artaş-Mesa-Öztaş-Kantur-Akdaş firmaları tarafından geliştirilen projede 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.



1+1	74 m ²	450.000 TL	6.081 TL/m ²
2+1	130 m ²	850.000 TL	6.538 TL/m ²
3+1	155 m ²	1.100.000 TL	7.097 TL/m ²
4+1	192 m ²	1.650.000 TL	8.594 TL/m ²

Ortalama 7.350 TL/m²

4- Sinpaş Ege Yakası

Yakınında bulunan Sinpaş Gyo tarafından geliştirilen projede 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje 4-5 yıllık olup oturma başlamıştır.



1+1	65 m ²	345.000 TL	5.308 TL/m ²
2+1	113 m ²	600.000 TL	5.310 TL/m ²
3+1	140 m ²	760.000 TL	5.429 TL/m ²
3+1	168 m ²	1.175.000 TL	6.994 TL/m ²
Ortalama			5.926 TL/m ²

5- Dumankaya Konsept

Yakınında bulunan Dumankaya firması tarafından geliştirilen projede 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. 4+1 tipler villa şeklindedir. Proje 7-8 yıllık olup oturma başlamıştır.



1+1	65 m ²	330.000 TL	5.077 TL/m ²
2+1	104 m ²	470.000 TL	4.519 TL/m ²
3+1	155 m ²	785.000 TL	5.065 TL/m ²
4+1	197 m ²	1.590.000 TL	8.071 TL/m ²
Ortalama			6.094 TL/m ²

Ticaret Emsalleri

1 Turyap Bosphorus City

Tel 0532 457 03 73

Yakınında Bosphorus çarşısında yer alan (ortaköy meydan) 100 m² kullanım alanlı dükkan 1.590.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	1.590.000 .-TL	15.900 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Redline Gayrimenkul

Tel 0507 516 81 70

Yakınında Dumankaya Miks projesinde yer alan 40 m² kullanım alanlı dükkan 750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	40 .-M ²	750.000 .-TL	18.750 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 Kurumsal Gayrimenkul

Tel 0533 798 55 73

Yakınında Quality Residence projesinde yer alan 164 m² kullanım alanlı dükkan 1.790.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	164 .-M ²	1.790.000 .-TL	10.915 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Şahin Gayrimenkul

Tel 0533 150 48 97

Yakınında Olive Center projesinde yer alan 110 m² kullanım alanlı dükkan 1.950.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	110 .-M ²	1.950.000 .-TL	17.727 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Kurumsal Gayrimenkul

Tel 0533 798 55 73

Yakınında Quality Residence projesinde yer alan 319 m² kullanım alanlı dükkan 4.470.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	319 .-M ²	4.470.000 .-TL	14.013 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 880 ada 2 parsel seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve diğer parsellerin imar şartları, konumu, karşılaştırılarak m² birim değer takdir edilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 4000-6000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Okul ve sağlık alanında kalan parseller 4300-4400 TL takdir edilmiş olup, teknik alt yapı ve resmi kurum alanında kalan parseller için konumu, büyüklüğü dikkate alınarak 2000-2500 TL arasında olabileceği öngörülmüştür.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (880 ADA 2 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 2	E - 3	E - 4
SATIŞ FİYATI		250.000.000	34.000.000	35.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	36.798,85 m ²	42.683	5.400	4.500
BİRİM M ² DEĞERİ		5.857	6.296	7.778
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E:1,60	E:1,25	E:1,50	E:1,75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON	Ticaret+Konut	KONUT	T+K	T+K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Arsa	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-35%	-32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.000	5.564	4.111	5.324

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Parselin Değeri	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Değeri
853	9	8.428,50	525	4.424.963 TL	3.528.982 TL
853	10	29.936,61	5.000	149.683.050 TL	149.683.050 TL
853	11	24.994,83	5.000	124.974.150 TL	124.974.150 TL
880	2	36.798,85	5.000	183.994.250 TL	183.994.250 TL
881	2	39.819,88	5.100	203.081.388 TL	203.081.388 TL
883	3	6.545,56	3.750	24.545.850 TL	24.545.850 TL
883	4	8.160,22	525	4.284.116 TL	4.284.116 TL
884	1	49.419,02	5.200	256.978.904 TL	256.978.904 TL
885	1	9.006,52	3.750	33.774.450 TL	33.774.450 TL
885	2	12.448,06	3.750	46.680.225 TL	46.680.225 TL
885	3	25.418,85	5.100	129.636.135 TL	129.636.135 TL
887	1	10.633,71	4.300	45.724.953 TL	45.724.953 TL
888	1	10.500,84	3.750	39.378.150 TL	39.378.150 TL
888	2	10.514,03	3.700	38.901.911 TL	38.901.911 TL
889	1	7.800,65	4.000	31.202.600 TL	31.202.600 TL
890	1	16.282,87	525	8.548.506 TL	7.652.531 TL
891	1	13.642,36	4.900	66.847.564 TL	66.847.564 TL
892	1	56.743,91	5.050	286.556.746 TL	286.556.746 TL
894	1	47.177,49	5.100	240.605.199 TL	240.605.199 TL
895	1	10.146,25	4.650	47.180.063 TL	47.180.063 TL
896	1	10.261,75	4.300	44.125.525 TL	44.125.525 TL
897	1	7.126,07	525	3.741.187 TL	3.741.187 TL
898	1	10.500,80	3.750	39.378.000 TL	39.378.000 TL
899	1	25.196,03	5.050	127.239.952 TL	127.239.952 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				2.181.487.837,28 TL	
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ				2.179.695.881,00 TL	

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Avrupa Konutları Atakent 4	Tema İstanbul	Ege Yakası
SATIŞ FİYATI		1.200.000	850.000	1.175.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	178	130	168
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		6.742	6.538	6.994
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 7%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 6%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		3%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.500	6.971	5.885	6.644

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 6.000.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 100 m²'lik ortalama bir daire için hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 6.500 TL/m² olarak öngörülmüştür.

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		1.590.000	750.000	1.790.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	100	40	164
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		15.900	18.750	10.915
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -12%	ORTA BÜYÜK 5%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 6%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-32%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.000	12.667	12.782	10.551

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 10.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu ortalama 100 m²'lik bir dükkan için hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 12.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.

Özel okul ve sağlık alanında kalan bölümler için ticari emsaller irdelenerek m² değeri ortalama 10.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.

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

Değerleme konusu parsellerden 880 ada 2 parsel için ruhsat alınmış olup "İstanbul Küçükçekmece Halkalı 2. Etap ASKGPI (Tual Bizim Mahalle" sözleşmesinden tasfiye protokolü ile çıkarılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından proje bünyesinden tasfiye edilen 880 ada 2 parselin ruhsatının kullanımının uygun omadığı belirtilmiş bu nedenle taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir. Diğer 21 adet parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlendirilmede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, ticaret+konut imarlı parseller için arsa üzerinde yapılaşma koşulları çerçevesinde proje geliştirilip satılmış ve hasılattan maliyet, proje riski ve proje maliyeti düşülerek bugünkü arsa değeri bulunmuştur.

853 Ada 9 Parsel ve 883 ada 4 parsel Resmi Kurum alanında, 897 ada 1 parsel ise Teknik alt yapı alanında kalması nedeni ile herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri parsel ile ilişkilendirildiğinde net geliri ile parsel alanında doğru orantı olmayacağı düşüncesi ile bu parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Parselin büyüklüğü ve yapılaşma koşulları irdelendiğinde tek ve gerçekçi yöntem olarak piyasa yaklaşımı yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında parsellerin değeri takdir edilmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşa faaliyetleribib başlamamış olması, alan, imar şartı vb. özellikleri, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

Taşınmazlar için 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının % 17,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parsellerden imarlı olan 21 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam alanı 463.788,87 m²'dir. Parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmamakta olup, belediyeden edinilen imar durumu bilgilerine göre toplam emsal inşaat alanı üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları inşaat emsal alanı 692.911,13 m²'dir. Toplam satılabilir inşaat alanı emsal inşaat alanının %30 fazlası olacağı öngörülerek 900.784,47 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazlardan konut+ticaret emsalli parsellerde parsellerde toplam satılabilir alanının %10 nunu dükkan olacağı kabul edilmiştir. Resmi kurum imarlı parseller için gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 60 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde konut satış değerlerinin 6.500.-TL izleyen dönemlerde enflasyon göz önünde bulundurularak %20 artacağı varsayılmıştır.

1. dönemde ticaret satış değerlerinin 12.000.-TL izleyen dönemlerde enflasyon göz önünde bulundurularak %20 artacağı varsayılmıştır.

Özel kurum imarlı parsellerdeki ünitelerin 1. dönemde 10.000.-TL satış değerinin olacağı ve izleyen dönemlerde enflasyon göz önünde bulundurularak %20 artacağı kabul edilmiştir.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3. 3 - Emlak Konut Hissesine Düşen Konut ve Ticari İmarlı Parsellerin Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Değeri

Yukarıda belirtilen kabuller doğrultusunda 21 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine düşen alanı için nakit akış tabloları hazırlanmış olup projenin tamamlanması durumundaki değeri 13.516.419.969.-TL bulunmuştur. %17,50 indirgeme oranı kullanılarak projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri ise 7.415.552.957-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %28 ila %39 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

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

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	13.516.419.969 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri	7.415.552.957 TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	7.415.552.957	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	2.595.443.535	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Bugünkü Arsa Değeri (TL)	2.335.899.182	.-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Arsa Alanı	462.082,25	.-m ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	5.055,16	.- TL/m ²

KONUT - TİCARET - ÖZEL KURUM İMARLI 21 ADET PARSELİN GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERİ		
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER
462.082,25m ²	5.055,16 TL/m ²	2.335.899.182 TL
KAMUSAL PARSELLERİN PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER
22.008,16m ²	525,00 TL/m ²	11.554.285 TL
24 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)		2.347.453.467 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parseller için en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planlarına göre proje yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
24 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	2.179.695.881 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
24 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	2.347.453.467 TL

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

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

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu parsellerde 880 ada 2 parsel, 01.10.2018 tarih 529-530-531-532-533-534-535-536-537-538 nolu her bloğa ayrı olmak üzere 10 adet blok için alınmış yapı ruhsatları bulunmaktadır. Blok isimleri 2A-2B-2C-2D-2E-2F-2G-2H-2I-2J olarak belirtilmiş olup, proje kapsamında 569 adet konut birimi, 107 adet ticari birim olmak üzere 676 adet birim bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 127.573 m² dir.

Söz konusu parsel 20.11.2017 tarihli sözleşme ile "İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 2.ETAP ASKGPI (TUAL BİZİM MAHALLE)" projesi kapsamında iken 02.09.2019 tarihli protokol ile tasfiye edilmiştir. İlgili protokole, proje bünyesindeki parsellerden ruhsatlı 880/2 parselin ruhsatının Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kullanımına uygun olmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle ruhsat bilgileri bilgi amaçlı olarak verilmiş taşınmaz için arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 24 adet taşınmazın ;

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

2.179.695.881 .-TL

(iki Milyar Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Altı Yüz Doksan Beş Bin Sekiz Yüz Seksen Bir Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.572.041.140 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

24 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNE TEKABÜL EDEN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
2.179.695.881	366.477.106	329.080.241	2.572.041.140

1 USD = 5,9477 .-TL

1 EURO = 6,6236 .-TL

30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır..

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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