

# **DEĞERLEME RAPORU**

**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**Başakşehir / İSTANBUL**

**(47 Adet Parsel)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 21 Mart 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Mart 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 04 Nisan 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 – 2013/1510
<b>Değerleme Konusu</b>	: Ziya Gökalp Mahallesi 42 adet parsel ve
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Başakşehir Mahallesi 5 adet parsel İkitelli - Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 47 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş. (Tam malik ve hissedar)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü</b>	: 362.105,41 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>364.710.000,-TL</b>	<b>201.108.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.


NOVA TD RAPOR NO: 2013/1510

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	19
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	41
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemeleri .....	41
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	44
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	45
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	45
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	46
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	47
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	50
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	50
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	51
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	54
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	55
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	62
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	62
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	62
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	65
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	65
8.1.1.	Emsal Analizi .....	65
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç .....	65
8.2	GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	68
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	73
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	77
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	82

## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Başakşehir'de konumlu 47 adet parselin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	04 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 47 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri</b>	:	364.710.000,-TL

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

**Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1510

### 3. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların ve taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam ve hisseli mülkiyet)  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Başakşehir  
**MAHALLESİ** : İkitelli-2

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI	YEVİMİYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	---	1358	1	Arsa	39.580,91	Tam	13680	157	15518	26.11.2012
2	---	1358	2	Arsa	5.623,45	Tam	13680	157	15519	26.11.2012
3	---	1359	1	Arsa	58.484,05	Tam	13680	157	15520	26.11.2012
4	---	1359	2	Arsa	8.004,96	237387/240000	13680	157	15521	26.11.2012
5	---	1360	7	Arsa	13.849,54	Tam	13680	158	15530	26.11.2012
6	---	1384	1	Arsa	5.424,66	102150/240000	13680	159	15634	26.11.2012
7	---	1335	5	Arsa	7.606,73	Tam	9524	153	15084	08.09.2011
8	---	1335	12	Arsa	7.123,14	Tam	9524	153	15091	08.09.2011
9	---	1335	13	Arsa	4.123,45	Tam	9524	153	15092	08.09.2011
10	---	1335	15	Arsa	3.507,22	Tam	9524	153	15094	08.09.2011
11	---	1336	7	Arsa	2.000	192529/240000	9524	153	15103	08.09.2011
12	---	1336	8	Arsa	3.639,25	6093/8000	9524	153	15104	08.09.2011
13	---	1337	23	Arsa	4.186,21	Tam	9524	154	15133	08.09.2011
14	---	1338	8	Arsa	6.752,61	166823/240000	9524	154	15142	08.09.2011
15	---	1339	1	Arsa	4.831,95	Tam	10232	154	15148	13.09.2012



SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
16	---	1339	2	Arsa	4.970,68	Tam	9524	154	15149	08.09.2011
17	---	1339	3	Arsa	3.500	Tam	9524	154	15150	08.09.2011
18	---	1339	4	Arsa	4.321,15	Tam	9524	154	15151	08.09.2011
19	---	1339	5	Arsa	3.438,76	37206/240000	9524	154	15152	08.09.2011
20	---	1339	7	Arsa	16.640,94	934206029856/ 3195060480000	1780	154	15154	07.02.2013
21	---	1339	8	Arsa	3.783,19	Tam	9524	154	15155	08.09.2011
22	---	1339	9	Arsa	2.089,79	36244/240000	9524	154	15156	08.09.2011
23	---	1339	10	Arsa	5.900,62	325471017/ 536420000	1780	154	15157	07.02.2013
24	---	1339	11	Arsa	5.080,74	109334/120000	1782	154	15158	07.02.2013
25	---	1339	12	Arsa	3.007,56	5747/9600	9524	154	15159	08.09.2011
26	---	1339	13	Arsa	3.140,22	171330/240000	9524	154	15160	07.02.2013
27	---	1339	14	Arsa	3.174,62	Tam	9524	154	15161	08.09.2011
28	---	1340	2	Arsa	2.000	18413/240000	9524	154	15163	08.09.2011
29	---	1340	3	Arsa	3.869,99	35999/240000	1780	154	15164	07.02.2013
30	---	1340	4	Arsa	15.400	53243/120000	9524	154	15165	08.09.2011
31	---	1340	5	Arsa	61.103,97	Tam	9524	154	15166	08.09.2011
32	---	1340	6	Arsa	4.909,35	72001/120000	1780	154	15167	07.02.2013
33	---	1340	10	Arsa	8.329,50	31001/120000	1780	154	15171	07.02.2013
34	---	1340	11	Arsa	7.016,07	Tam	9524	154	15172	08.09.2011
35	---	1340	14	Arsa	13.971,93	Tam	9524	154	15175	08.09.2011

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI	YEVİMİYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
36	---	1340	15	Arsa	17.782,58	Tam	9524	154	15176	08.09.2011
37	---	1340	17	Arsa	2.978,38	Tam	9524	154	15178	08.09.2011
38	---	1340	19	Arsa	10.468,35	119355/240000	9524	154	15180	08.09.2011
39	---	1340	20	Arsa	3.279	Tam	9524	154	15181	08.09.2011
40	---	1341	2	Arsa	3.552,91	Tam	9524	154	15183	08.09.2011
41	---	1341	3	Arsa	5.294,07	Tam	9524	154	15184	08.09.2011
42	---	1341	4	Arsa	4.473,52	Tam	9524	154	15185	08.09.2011
43	---	1341	5	Arsa	8.293,85	Tam	9524	154	15186	08.09.2011
44	---	1344	1	Arsa	24.216,63	2231/240000	9524	154	15189	08.09.2011
45	---	1337	17	Arsa	3.074,73	140479/240000	10733	153	15127	24.09.2012
46	---	1336	10	Arsa	2.000	857/48000	10733	153	15106	24.09.2012
47	---	1344	2	Arsa	13.924,89	48831/80000	9524	154	15210	08.09.2011

**Not:** 47 adet parselin toplam yüzölçümü 449.726,12 m<sup>2</sup> olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların yüzölçümü ise 362.105,41 m<sup>2</sup>'dir.

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### Serhler Bölümü:

#### **1335 ada 5 no'lu parsel:**

- Küçükçekmece Belediyesi'nin 21.09.2000 tarih ve 15687/8091 sayılı yazısına istinaden 3.500.000 tutarında borç için haciz şerhi. Para birimi belirtilmemiştir. (21.09.2000 tarih ve 7963 yevmiye no ile)

#### **1336 ada 8 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

#### **1339 ada 1 no'lu parsel:**

- Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısına istinaden şufa hakkı şerhi. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

#### **1340 ada 4 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

#### **1340 ada 11 no'lu parsel:**

- TOKİ'nin 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısına istinaden şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)
- Küçükçekmece Belediyesi'nin 21.09.2000 tarih ve 15687/8091 sayılı yazısına istinaden 3.500.000 tutarında borç için haciz şerhi. Para birimi belirtilmemiştir. (21.09.2000 tarih ve 7963 yevmiye no ile)

#### **1340 ada 14 no'lu parsel:**

- TOKİ'nin 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısına istinaden şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)
- Küçükçekmece Belediyesi'nin 21.09.2000 tarih ve 15687/8091 sayılı yazısına istinaden 3.500.000 tutarında borç için haciz şerhi. Para birimi belirtilmemiştir. (21.09.2000 tarih ve 7963 yevmiye no ile)

#### **1344 ada 1 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

**1336 ada 10 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

**1337 ada 17 no'lu parsel:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 22.03.2006 gün ve 7134 sayılı yazısına istinaden şufa hakkı. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

**1358 ada 1 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)

**1358 ada 2 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)

**1359 ada 1 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)

**1359 ada 2 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)

**1360 ada 7 no'lu parsel:**

- İtirazlı.
- TOKİ lehine şufa hakkı. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)

**1384 ada 1 no'lu parsel:**

- İtirazlı.
- TOKİ lehine şufa hakkı. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)



- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içinde kalmaktadır. (21.12.2012 tarih ve 15043 yevmiye no ile)

**1384 ada 1 no'lu parsel:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (09.07.2010 tarih ve 7128 yevmiye no ile)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye lade edilir. (24.09.2010 tarih ve 9679 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içinde kalmaktadır. (21.12.2012 tarih ve 15043 yevmiye no ile)

**1335 ada 5 no'lu parsel:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye lade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1335 ada 12 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1335 ada 15 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1336 ada 7 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye lade edilecektir. (12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye no ile)

**1336 ada 8 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye lade edilecektir. (12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye no ile)

**1337 ada 23 no'lu parsel:**

- 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. (12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye no ile)

**1338 ada 8 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1339 ada 1 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1339 ada 2 no'lu parsel:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1339 ada 3 no'lu parsel:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1339 ada 4 no'lu parsel:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1339 ada 5 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1339 ada 7 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1339 ada 8 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

- Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile İmar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil İmar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005 tarih ve 16977 yevmiye no ile)

**1339 ada 9 no'lu parsel:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1339 ada 10 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Ramazan ÖZ TEK lehine daimi İrtifak hakkı tesisine muvaffakat etmiştir. (09.06.1994 tarih ve 3032 yevmiye no ile)
- Selaattin UNCU hissesine TEK lehine daimi İrtifak hakkı tesis edildi. (10.11.1994 tarih ve 6310 yevmiye no ile)
- Bilgül TÖRE (evlenmekle NAS) hissesi TEK lehine daimi İrtifak hakkı tesisine muvaffakat etmiştir. (06.07.1995 tarih ve 3560 yevmiye no ile)
- Meryem ERDEM hissesinde TEAŞ lehine İrtifak hakkı tesis edildi. (04.07.1996 tarih ve 4026 yevmiye no ile)
- Turgut YILDIRIM TEAŞ lehine İrtifak hakkı tesisine muvaffakat etti. (23.05.1997 tarih ve 3956 yevmiye no ile)
- Ali YALÇIN, Uğur YALÇIN, İpek İnce BAYRAKTAR, Serap İnce BAYRAKTAR TEİAŞ lehine İrtifak hakkı tesisine muvaffakat etmişlerdir. (02.05.2007 tarih ve 7703 yevmiye no ile)

**1339 ada 12 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1339 ada 13 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)



**1339 ada 14 no'lu parsel:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1340 ada 2 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1340 ada 3 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre şerh. (09.04.1999 tarih ve 2816 yevmiye no ile)

**1340 ada 4 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1340 ada 5 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 09.01.1995 gün ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (28.02.2002 tarih ve 373 sayı ile)
- 09.01.1995 gün ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 03.07.2000 gün ve 03/4441 yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (05.07.2000 tarih ve 998 sayı ile, 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile)

**1340 ada 6 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

- TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre şerh. (09.04.1999 tarih ve 2816 yevmiye no ile)

**1340 ada 10 no'lu parsel:**

- Sabri KURT TEK lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti. (10.02.1994 tarih ve 797 yevmiye no ile)

**1340 ada 15 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1340 ada 17 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1340 ada 19 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1341 ada 2 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- TEK 2. MDR 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (14.02.1992 tarih ve 1508 yevmiye no ile)

**1341 ada 3 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1341 ada 4 no'lu parsel:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazıneye iade edilir. (27.03.2007 tarih ve 5215 yevmiye no ile)

**1341 ada 5 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 09.01.1995 gün ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (28.02.2002 tarih ve 373 sayı ile)

- 09.01.1995 gün ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 03.07.2000 gün ve 03/4441 sayılı yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (05.07.2000 tarih ve 998 sayı ile, 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile)

**1337 ada 17 no'lu parsel:**

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (19.06.2008 tarih ve 11270 yevmiye no ile)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- 775 sayılı kanuna göre gecekodu önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1336 ada 10 no'lu parsel:**

- 775 sayılı kanuna göre gecekodu önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

**1344 ada 2 no'lu parsel:**

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)
- Muhtesat Bilgileri: Üzerindeki ahır ve ev Necati BİÇER'e aittir. (08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile)

**Not:** Taşınmazlar üzerindeki yapılar imar mevzuatına aykırı olup işgalcilerin taşınmaz üzerinde herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. Taşınmazların yıkımı ve işgalcilerin tahliyesinin Belediye tarafından yapılabilmesi hukuken mümkün olmakla birlikte Emlak Konut GYO A.Ş.'nin idari ve adli yollarla taşınmazların yıkımını ve işgalcilerin tahliyesini temin imkanı mevcuttur.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu 1335 ada 5 no'lu parsel ile 1340 ada 11 ve 14 no'lu parsellerin kayıtları üzerindeki haciz şerhlerinin terkin edilmesi durumunda, diğer taşınmazların ise mevcut durumları itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

içerisinde 13 üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.

**Not 2 :** **ŞUFA HAKKI:** Önalım, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur (MK.732,735). Şufa hakkı 3.şahıslar için olumsuzluk teşkil etmektedir.

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarının sayfa 19, 20, 21, 22 ve 23'de belirtildiği şekilde olduğu belirlenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	PLAN ADI	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	1359	1	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı	K1 Konut Alanı	Emsal: 2,40 H: Serbest
2	1359	2	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı	İlköğretim Tesisi Alanı	---
3	1358	1	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı	K2 Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: Serbest
4	1358	2	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı	Dini Tesis Alanı	---
5	1360	7	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı	T1 Ticaret	Emsal: 2,00 H: Serbest
6	1384	1	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı	Rekrasyon Alanı	Emsal: 1,00 H: Serbest
7	1335	5	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentisel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Sosyal Kültürel Tesis Alanı	---
8	1335	12	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentisel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
9	1335	13	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentisel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	İdari Tesis	---

10	1335	15	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 H: Serbest
11	1336	7	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
12	1336	8	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
13	1337	23	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
14	1338	8	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Metro İstasyonu Alanı	---
15	1339	1	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
16	1339	2	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
17	1339	3	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
18	1339	4	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
19	1339	5	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçeköndü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest

20	1339	7	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
21	1339	8	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
22	1339	9	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
23	1339	10	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
24	1339	11	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
25	1339	12	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
26	1339	13	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
27	1339	14	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
28	1340	2	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
29	1340	3	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest

30	1340	4	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
31	1340	5	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
32	1340	6	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
33	1340	10	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
34	1340	11	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
35	1340	14	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
36	1340	15	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
37	1340	17	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Özel Sağlık Tesisi	Avan projeye göre uygulama yapılır.
38	1340	19	İkitelli Ayazma Bölgesi Geçekonu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Özel Okul Alanı	Avan projeye göre uygulama yapılır.



39	1340	20	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1 - Hmaks: Serbest Not: 22.10.2012 tarih ve 16525 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanmıştır. Özel Kreş Alanı'nın, Teknik Altyapı Alanı'na dönüştürülmesine ilişkin imar planı değişikliği yapılmıştır.
40	1341	2	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	Rekrasyon alanında kalmakta (Emsal: 0,03 - H: 6,50 m) olup kısmen enerji nakil hattından etkilenmektedir.
41	1341	3	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Sağlık Tesisi Alanı	---
42	1341	4	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Anaokulu Alanı	---
43	1341	5	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	İdari Tesis Alanı	---
44	1344	1	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	Rekrasyon alanında (Emsal: 0,03 - H: 6,50 m) kalmakta olup kısmen enerji nakil hattından kısmen yer üstü metro hattından etkilenmektedir.
45	1337	17	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
46	1336	10	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest
47	1344	2	İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekonduların Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	Rekrasyon alanında (Emsal: 0,03 - H: 6,50 m) almakta olup kısmen enerji nakil hattından etkilenmektedir.

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

**19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı notları aşağıda belirtilmiştir.**

### **GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan kapsamında

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- İlgili Otopark Yönetmeliği,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- Sığınak Yönetmeliği,
- Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
- 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
- ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) Yönetmeliği

hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2. Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.
3. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürölüler için ilgili mevzuat uyarınca gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
5. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
6. Plan bütününde tabi zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir.
7. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
8. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası, otopark v.b.) olarak kullanılabilir.

9. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme v.b. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve "Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne" uymak şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (Heliport Alanı ve Yükseltilmiş Heliport Alanı) yer alabilir.
10. Planlama alanında bütün yapı adalarında yapı nizamı serbesttir. Yapılanmaya ilişkin tüm detaylar (çekme mesafeleri, blok ebatları vb.) mimari avan projede belirlenecektir. Uygulama İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
11. Planlama alanı içerisinde yapılar tabii zemin köşegenleri ortalamasından kot alacak olup subasman kotu  $\pm 1,5$  m'dir.
12. Planda belirlenen emsal hesabına dâhil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60 m. ile max:1.50 m. arasında değişebilir.
13. Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dâhil değildir.
14. Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
15. Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur.
16. Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m<sup>2</sup> yi geçmeyen emsale dahil olmayan beki ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
17. Planlama alanında her türü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
18. 25.12.2008 tarihinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik haritaları ve raporundaki belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır. İnceleme alanı dışı (İAD) olarak belirtilen alanlarda jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmadan uygulama yapılamaz.

## ÖZEL HÜKÜMLER

### Konut Alanları

20. Planlama alanı bütününde yapılaşma koşulları:
  - Yüksek yoğunluklu konut alanları; K1: E:2.40 ve K2: E:2.00
  - Orta yoğunluklu konut alanları; E:1.00 ve E:0.75
  - Düşük yoğunluklu konut alanları; E:0.50'dir.
21. Konut alanlarında, emsal değerinin %2'si, Hmax=5,50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler yapılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

22. K1 ve K2 konut alanlarında emsale esas inşaat alanı değerinden kullanılmak üzere % 50'si oranında ticaret yapılabilir.
23. Konut alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1.000 m<sup>2</sup>'dir.

### **Ticaret Alanları**

24. T1 Ticaret + Hizmet Alanlarında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, rezidans, konut, sinema, tiyatro, müze lokanta, banka, finans kurumları, kat otoparkı, özel eğitim ve özel sağlık üniteleri yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
25. T2 Ticaret Alanlarında iş merkezi, büro, lokanta, banka, finans kurumları yer alabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.
26. T1-T2 Ticaret Alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1.000 m<sup>2</sup>'dir.

### **Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanları**

27. Bakım ve akaryakıt istasyonu alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
28. Bakım ve akaryakıt istasyonu alanlarında TAKS=0.30, KAKS=0.60'dir.
29. Bakım ve akaryakıt istasyonu alanlarında ifraz yapılamaz.

### **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları**

30. Bu alanlarda konut ve sanayi kullanımı dışında; resmi ve sosyal tesislerin de yer alabileceği, ileri teknoloji kullanan; dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen; bakım, onarım, montaj, lojistik, tamirat, katlı otopark, oto galeri v.b. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma E=1.00 H=Serbest olarak uygulanacaktır.
31. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1000 m<sup>2</sup>'dir.

### **Donatı Alanları**

32. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarında minimum parsel şartı aranmaz. E=1.00 H=Serbest yapılaşma koşulları olarak uygulama yapılacaktır.
33. Plandaki mesleki ve teknik eğitim alanında ilgili kurum görüşleri alınarak anaokulu, meslek lisesi ve çok programlı liseler, her türlü eğitim tesisleri alanları yapılabilir.
34. Temel eğitim öncesi eğitim alanları, ihtiyaca göre anaokulu veya kreş alanı olarak kullanılabilir.

35. Belediye hizmet alanında avan projeye göre uygulama yapılacak olup toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilir. Bina taban oturumu avan projede belirlenecektir.
36. Teknik altyapı alanlarında İSKİ, İGDAŞ, Katı Atık Merkezi, Telekom, İtfaiye, İETT, TEİAŞ v.b. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
37. Plandaki park alanlarında; toplam alanın %2'sini, 50 m<sup>2</sup>'yi ve Hmax=6.50'yi geçmeyecek şekilde ve gerekli önlemler alınmak koşuluyla, sabit olmayan büfe, açık çay bahçesi, su deposu, sarnıç, İGDAŞ vana odaları, trafo binası, muhtarlık gibi tesisler yer alabilir. Bu yapılar inşaat uygulamasından sonra ayrı bir parsel olarak ayrılabilir.
38. Planlama alanı içerisinde ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılması ve Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı v.b. kurumları uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan, yeşil alan gibi kamuya açık alanların altında olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yeraltı otoparkı düzenlenebilir.
39. Sağlık tesis alanı içerisinde; 03.07.2005 tarih ve 5396 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanununa Bir Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun ve bu kanuna dayalı -22.07.2006 tarih ve 26236 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sağlık Tesislerinin, Kiralama Karşılığı Yapıtılması İle Tesislerdeki Tıbbî Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet Ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde belirtilen sağlık tesisi (entegre sağlık kampüsü, eğitim araştırma hastanesi, devlet hastanesi, özel dal hastanesi, gün hastanesi, sağlık ocağı, klinik otel, rehabilitasyon merkezi, kanser araştırma merkezi, aşı eğitim merkezi, aşı üretim merkezi, aşı araştırma-geliştirme merkezi, ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkezi, toplum sağlığı merkezi, organ ve doku bankası, bölgesel kan merkezi, kan ürünleri üretim tesisi, ağız ve diş sağlığı merkezi, tüm kara, hava ve deniz teçhizatları dâhil olmak üzere 112 acil servis komuta kontrol merkezi ile destek birimleri dâhil ilgili tesisin her türlü bölümleri ve bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, bakanlığın yapmak ve yaptırmakla yükümlü olduğu ek binalar dâhil sağlıkla ilgili diğer tüm tesisler), tıbbî hizmetler dışındaki alanlar (otopark, otel, banka şubesi, restoran, kafeterya, konferans ve kültür merkezi, internet ve iletişim merkezi, eczane, yaşlı bakım evi, kreş, personel servisi, taksi hizmetleri ve benzeri ulaştırma hizmetleri, zayıflama ve diyet merkezi gibi ön proje ile tanımlanacak olan, sağlık tesisi konsepti ile uyumlu alanlar) ile söz konusu sağlık kompleksini hayata geçirecek diğer ticari tesislerin yapılması mümkündür.
40. Sağlık tesis alanı içinde yapılacak her türlü yapı ve tesisler 1/1000 ölçekli uygulama İmar planına göre hazırlanacak vaziyet planı veya kentsel tasarım projesi ile belirlenir.
41. Sağlık tesisi alanı içinde mania kriterlerine uymak, yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla vaziyet planına göre iç yollar açılabilir.
42. İSKİ'nin 16.08.2011 tarih ve 355706 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

**30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı notları aşağıda belirtilmiştir.**

1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmış olan "Küçükçekmece İlçesi" için yapılmış revize imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.
2. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
3. Ulaştırma Bakanlığı'nın Atatürk Havalimanı ve çevresine mania planı ile gelen irtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında o sınır için getirilen Max h yüksekliğini aşan (baca, asansör kulesi, vb. dahil) bina yapılamaz.
4. Hava mania planına göre gösterilen güvenlik bölgesi yapı yüksekliği kısıtlı alanlar ve aşamayacak kot sınırlarına uyulacaktır. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden tekrar görüş gelmesi halinde; yeni görüşe göre uygulama yapılacaktır.
5. Mania planı iniş kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşıması, alçalma ve tırmanma koridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmamasından dolayı, binalarda gürültü önleyici malzeme kullanılmalı ve bölgedeki binalarda Annex-14 Part-6 gereğince maniaların görsel yardımcılarla işaretlenmesi ve ışıklandırılması zorunludur.
6. Enerji nakil hattı koruma kuşağında TEİAŞ, (Trakya Grup İşletme Müdürlüğü) görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
7. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAİ, vb.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
8. Yeşil alan, park, yol, eğitim tesis alanı, sağlık, dini tesis, kentsel hizmet alanı vb. donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
9. Plan bütününde yapı nizamı, bina şekli ve ebatları, kat yüksekliği, çekme mesafeleri ve max h serbest olmak üzere uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Su basman kotları avan projede belirlenecektir.
10. Ticaret alanları; bu alanlarda, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, konferans salonu, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve kat otoparkı yer alabilir.
11. Ticaret alanlarında; plan yapım yönetmeliğinin belirlediği minimum parsel büyüklüğünü sağlamak şartı ile, ilgili kurum ve kuruluşların görüşünü almak, talebin bulunduğu alandaki yapılaşma koşullarını aşmamak ve avan projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane, açık ve kapalı spor alanları yapılabilir.
12. Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
13. Plan bütününde bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parselin tamamında eğimden dolayı açığa çıkan otopark yapılabilir.

14. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 2 bodrum kat iskân edilebilir. Bodrum katlar emsal hesabına dahildir. Bu alanlarda net 2,40 metre giriş sağlaması ve yola cepheli olması durumunda dükkân yapılabilir.
15. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.
16. Planda rekreasyon alanı olarak ayrılan alanlarda mimari avan proje doğrultusunda Max E=0.03 ve Max H=6.50 geçmeyecek şekilde trafo, ıgdaş vana odaları, muhtarlık, kreş, spor tesisleri, lokanta, büfe, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.
17. Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, İtfaiye, İletişim-haberleşme, vb. Tesislerin bulunduğu alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktalarına ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.
18. İGDAŞ'ın vana odası ve bölge regülatörleri için yer talep etmesi halinde bu talep plan bütünündeki park alanlarının + 0,00 kotu üzerinde karşılanabilir.
19. Anaokulu ihtiyaca göre kreş alanı olarak kullanılabilir.
20. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. İmar adalarında verilen KAKS değeri, düzenlenecek mimari projelere göre ada/parsel içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Mülkiyeti aynı malikte bulunmak kadıyla en fazla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere KAKS değeri adalar/ parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
21. İmar uygulama sınırı plan sınırı olup, uygulama tek etap halinde Yapılacaktır. İmar uygulaması yapılırken 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Ek-1 maddesi şartları birlikte değerlendirilecektir.
22. Konut ve ticaret alanlarında yeni yapılacak ifrazlarda;  
Min. İfraz alanı = 2.000 m<sup>2</sup>'dir.  
Bu alanlarda, jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek irtifaya göre hazırlanacak mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
23. Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerinden kullanılmak üzere toplam inşaat alanının % 5'ini aşmamak şartıyla; bağımsız bölüm olarak ticaret, sosyal ve kültürel tesis, kreş, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi vb. Hizmet birimleri ilçe belediyesince onanacak avan projeye göre yapılabilir.
24. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

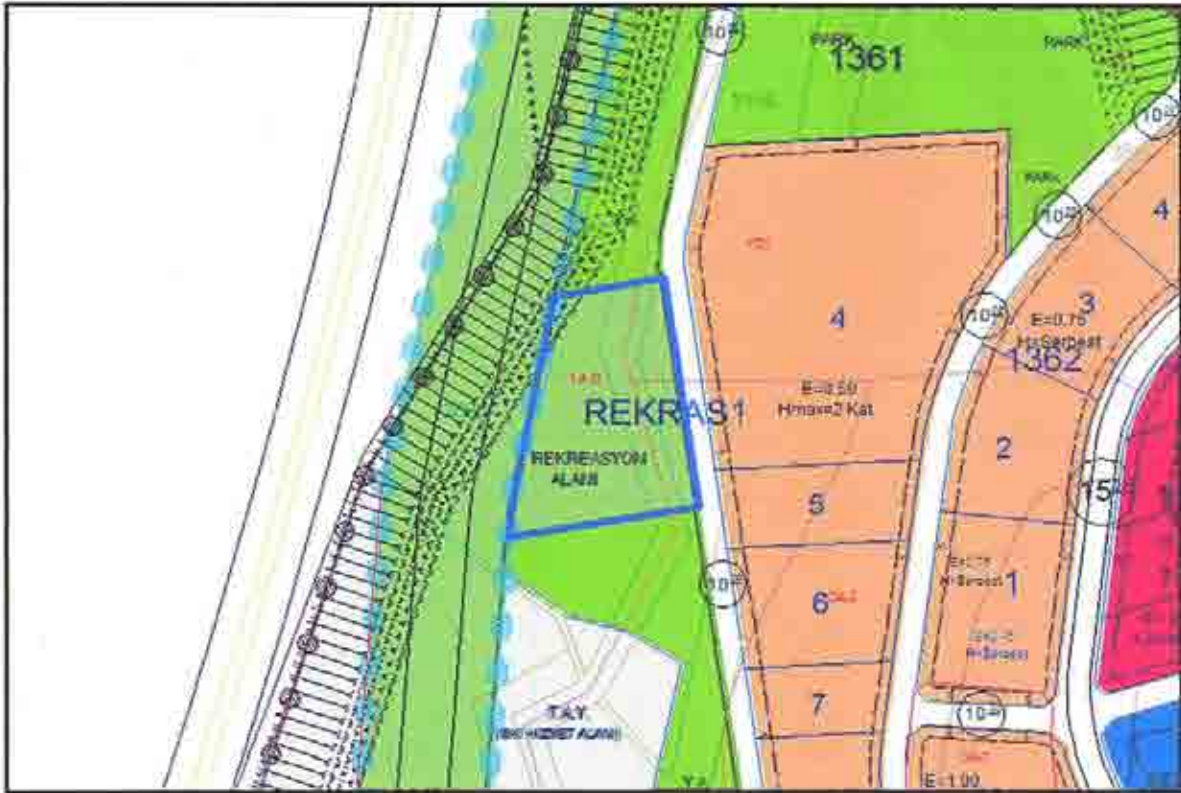
**1340 ada 20 no'lu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği:**

1. Plan onama sınırı İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1340 ada 20 parsel sınırındır.

2. Plan onama sınırı içerisindeki alan teknik altyapı alanı olup, bu alanda  $E=1,00$  ve  $H_{maks}=Serbesttir$ .
3. Teknik altyapı alanında kamu veya özel amaçlı her türlü ısıtma ve soğutma tesisleri, kojenerasyon, trijenerasyon ve enerji üretim tesisi yapılabilir.
4. Uygulama aşamasında 02.05.2012 tarih ve 225416 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin kurum görüş yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır.
5. Plan onama sınırı içerisinde kalan alanda uygulama aşamasında 29.01.2007 tarihinde T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Küçükçekmece İlçesi Halkalı ve İktisadi Yerleşim Bölgeleri Revizyon İmar Planı'na Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. İlgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, bu görüşlere uyulacaktır.
7. Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli mer'li uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.

### İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

1384 ada 1 no'lu parsel





1360 ada 7 no'lu parcel



1358 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 1359 ada 1 ve 2 no'lu parseller

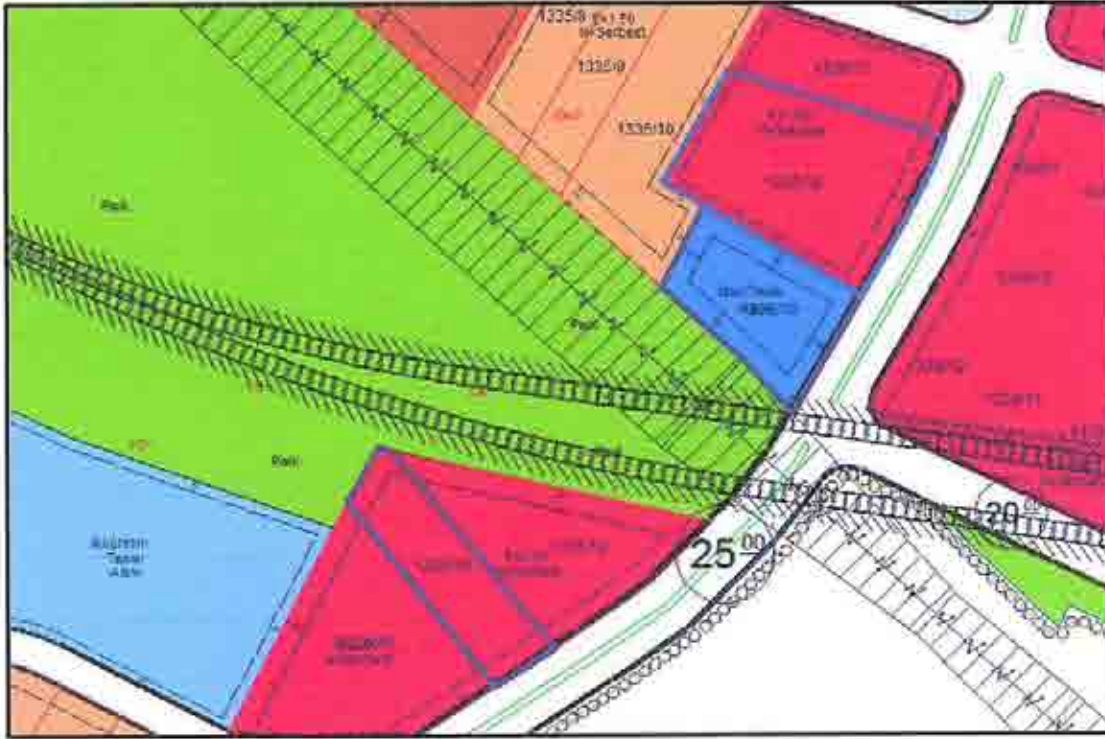


*f*

1335 ada 5 no'lu parsel

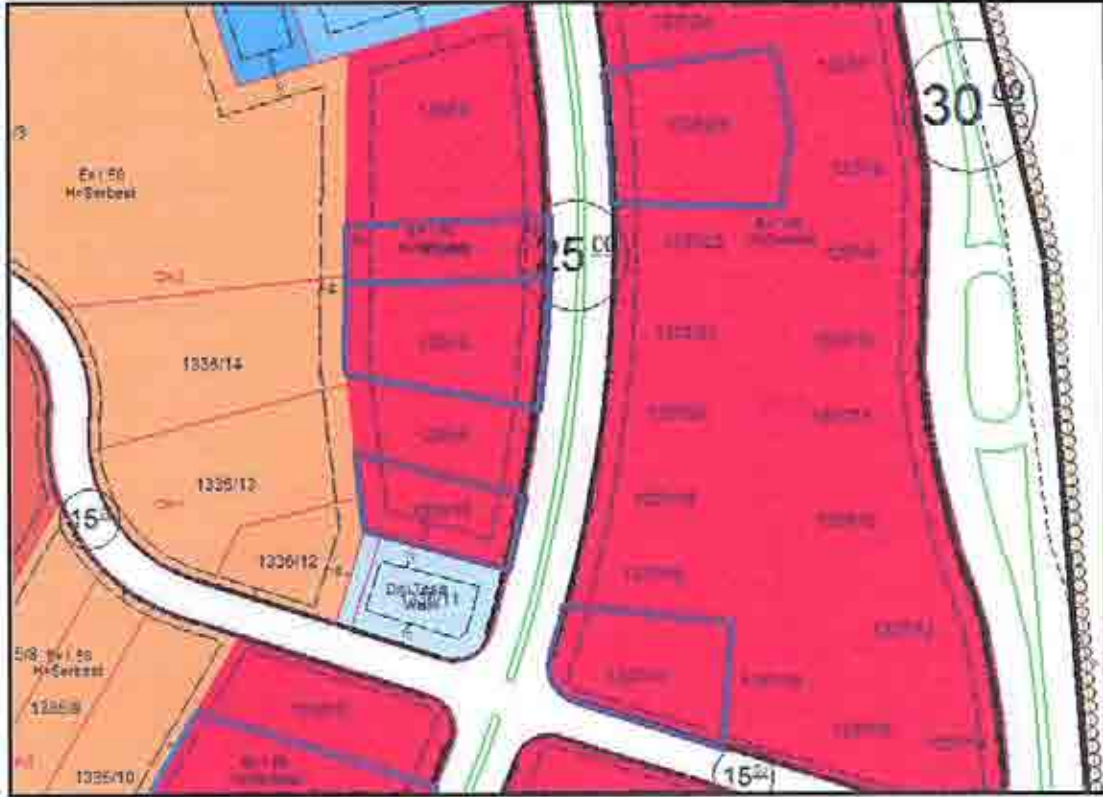


1335 ada 12, 13 ve 15 no'lu parseller

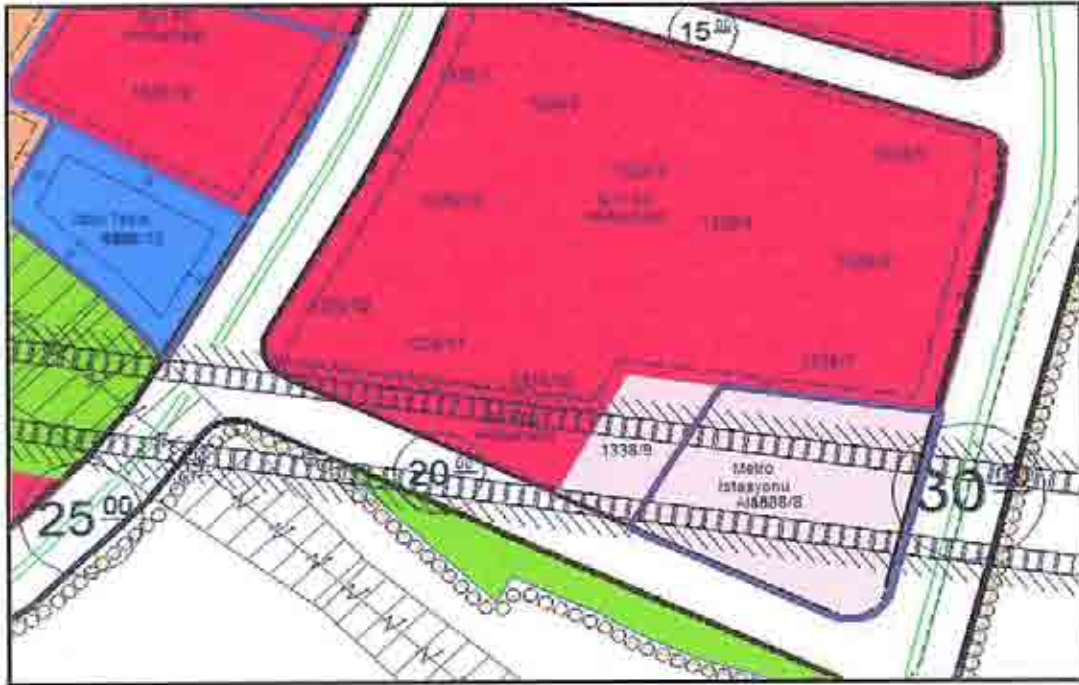


f

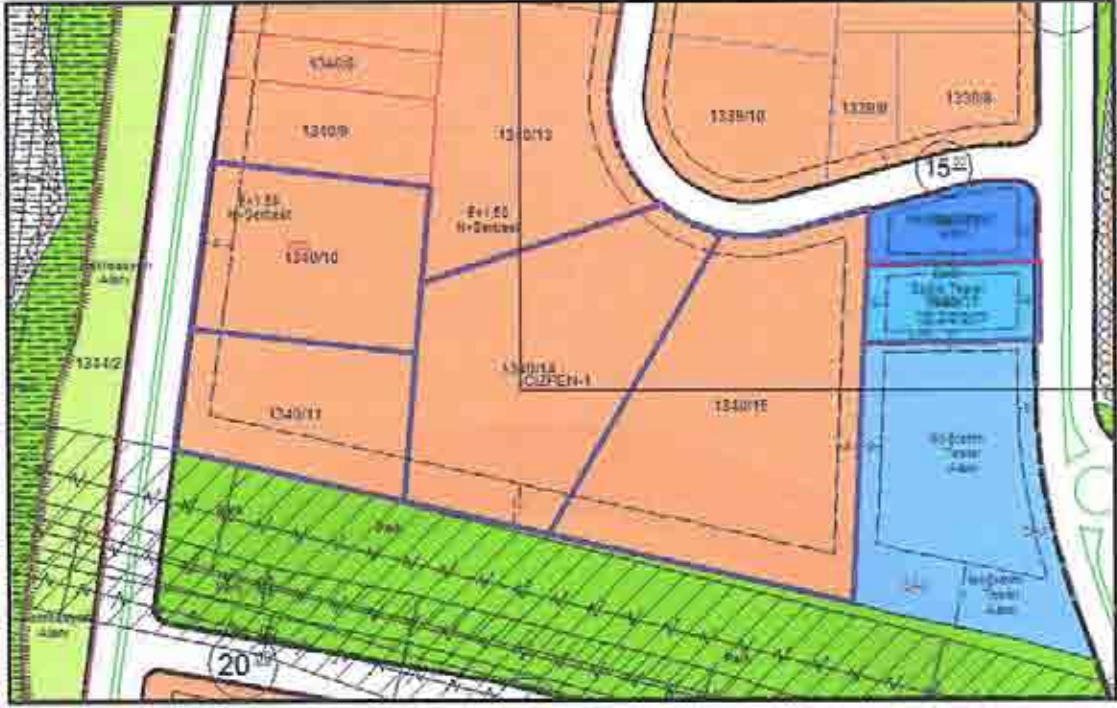
1336 ada 7, 8 ve 10 no'lu parseller ile 1337 ada 17 ve 23 no'lu parseller



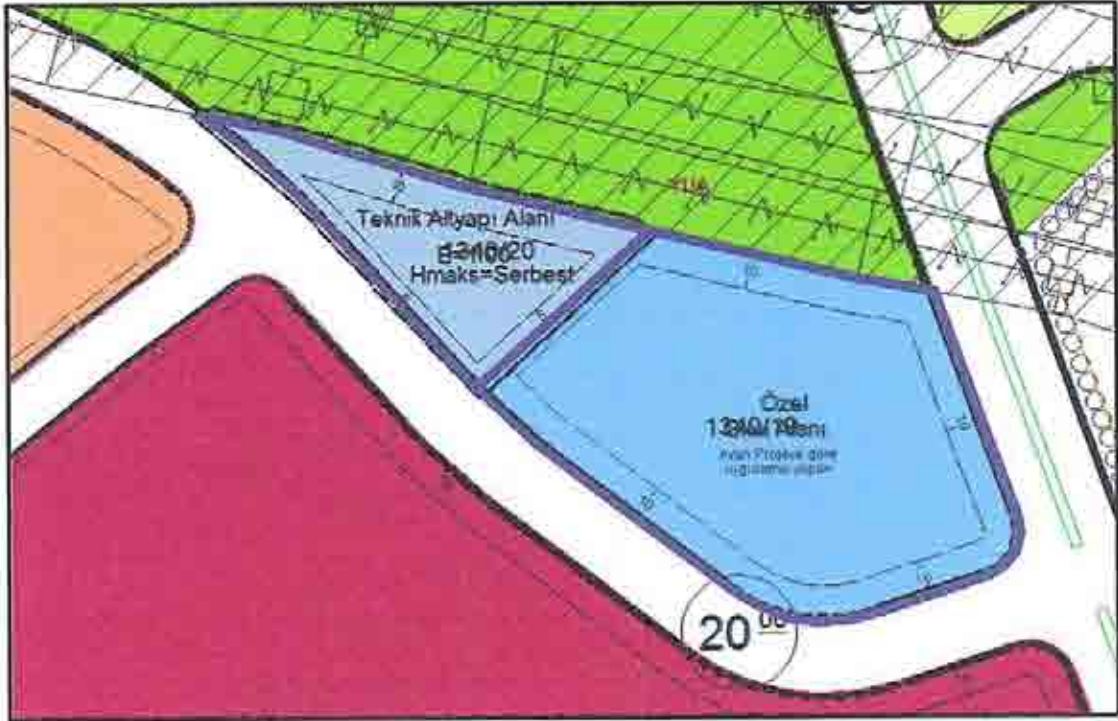
1338 ada 8 no'lu parsel



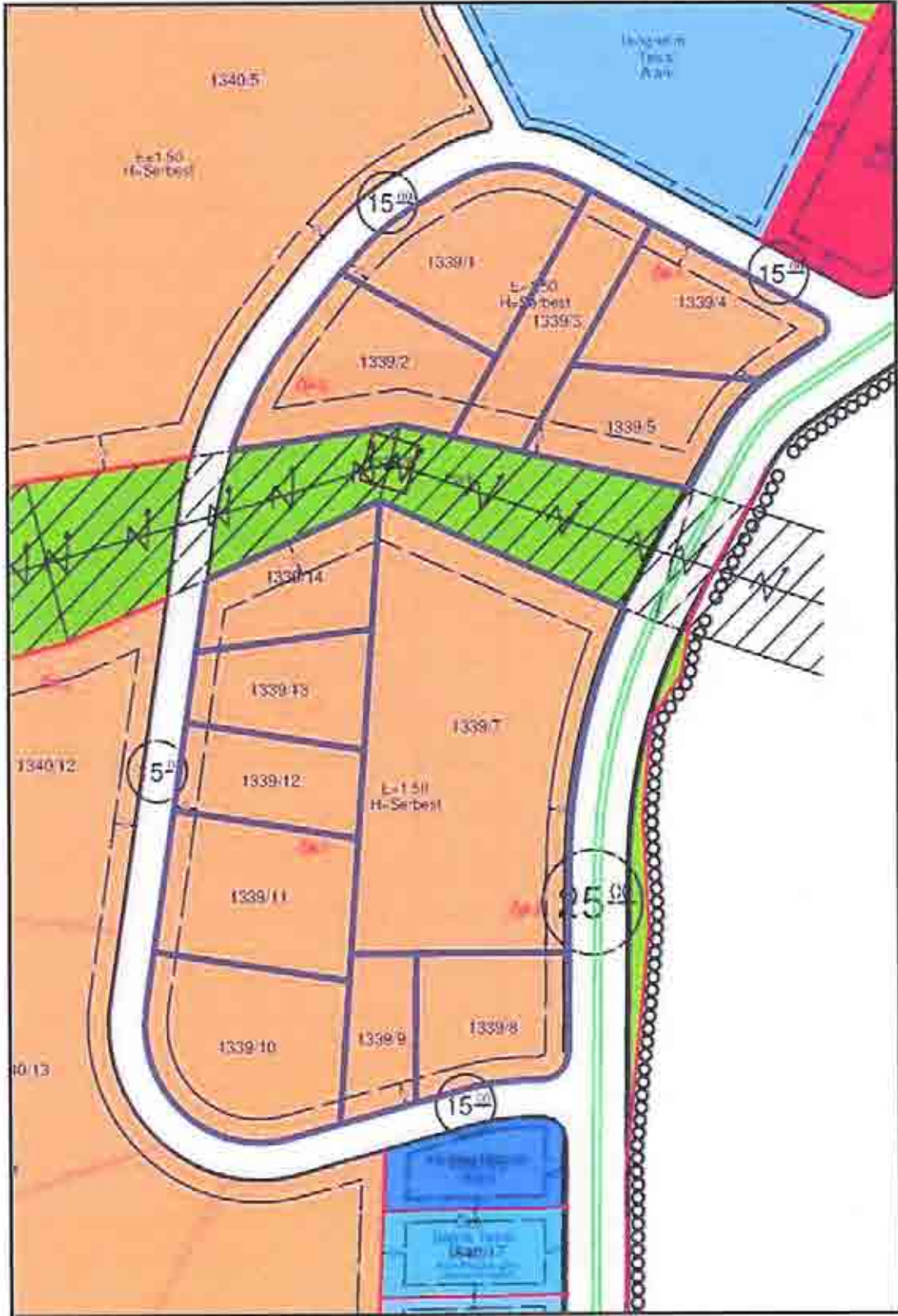
1340 ada 10, 11, 14, 15 ve 17 no'lu parseller



1340 ada 19 ve 20 no'lu parseller



1339 ada 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu parseller



1340 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu parseller

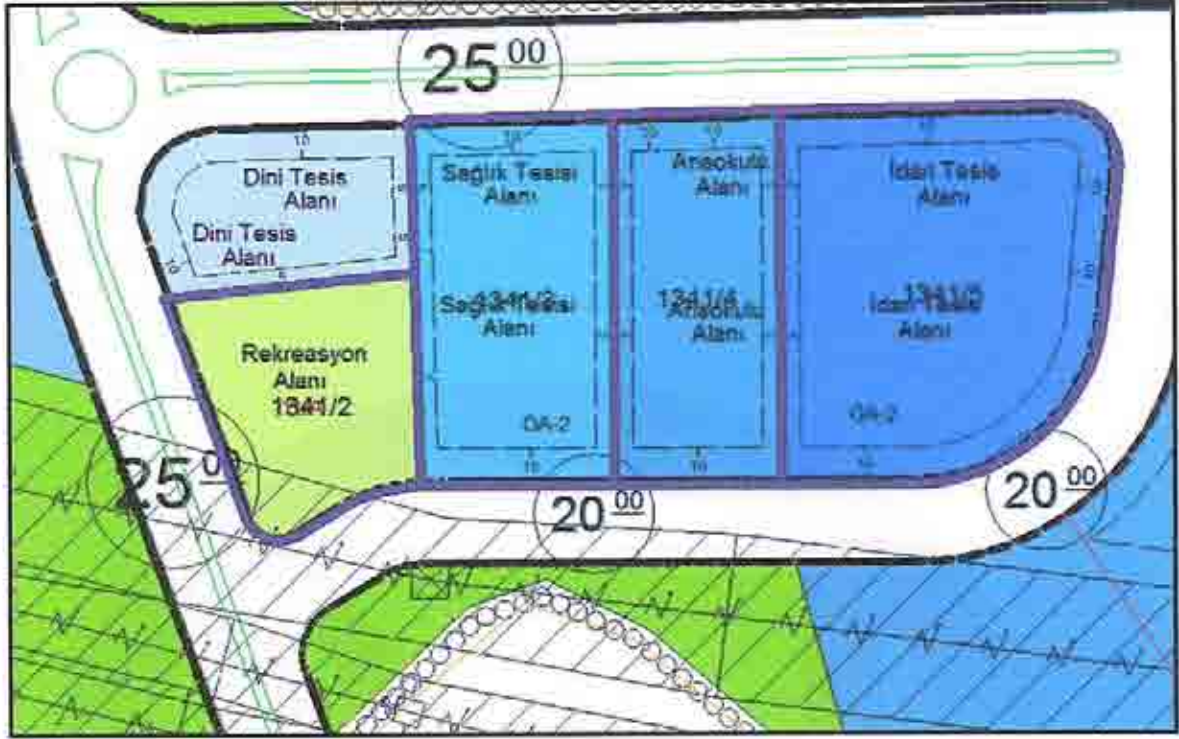


1344 ada 1 no'lu parcel

1344 ada 2 no'lu parcel



1341 ada 2, 3, 4 ve 5 no'lu parseller



**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.**

"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini berteraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."



**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.**

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
- Mer'î uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
- Mer'î mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,
- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.

**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.**

**Rapor konusu taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemeleri

İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	MÜLKİYET VE KADASTRAL DEĞİŞİKLİK																				
1	1360	7	Eski 1316 ada 1 no'lu parsel, 1320 ada 2 no'lu parsel, 1330 ada 1 no'lu parsel, 1307 ada 1 no'lu parsel ve 1308 ada 1 no'lu parsel imar planı kapsamında 18. madde uygulamasına tabi olmuş, uygulama çalışmasında kök parsellere dönüş yapılmış ve neticede aşağıdaki parseller oluşturulmuştur.																				
2	1358	1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kök Parsel No</th> <th>Ada No</th> <th>Parsel No</th> <th>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2155</td> <td>1360/7</td> <td>7</td> <td>13.849,54</td> </tr> <tr> <td>2146, 2155 ve 3904</td> <td>1384/1</td> <td>1</td> <td>5.424,66</td> </tr> </tbody> </table>	Kök Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	2155	1360/7	7	13.849,54	2146, 2155 ve 3904	1384/1	1	5.424,66								
Kök Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )																				
2155	1360/7	7	13.849,54																				
2146, 2155 ve 3904	1384/1	1	5.424,66																				
3	1358	2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kök Parsel No</th> <th>Ada No</th> <th>Parsel No</th> <th>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560</td> <td>1357/1</td> <td>1</td> <td>81.910,14</td> </tr> </tbody> </table>	Kök Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560	1357/1	1	81.910,14												
Kök Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )																				
2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560	1357/1	1	81.910,14																				
4	1359	1	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>3560 ve 3571</td> <td>1358/1</td> <td>1</td> <td>39.580,91</td> </tr> <tr> <td>3571</td> <td>1358/2</td> <td>2</td> <td>5.623,45</td> </tr> <tr> <td>3571</td> <td>1359/1</td> <td>1</td> <td>58.484,05</td> </tr> <tr> <td>3571</td> <td>1359/2</td> <td>2</td> <td>8.004,96</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOPLAM</b></td> <td><b>130.967,57</b></td> </tr> </tbody> </table>	3560 ve 3571	1358/1	1	39.580,91	3571	1358/2	2	5.623,45	3571	1359/1	1	58.484,05	3571	1359/2	2	8.004,96	<b>TOPLAM</b>			<b>130.967,57</b>
3560 ve 3571	1358/1	1	39.580,91																				
3571	1358/2	2	5.623,45																				
3571	1359/1	1	58.484,05																				
3571	1359/2	2	8.004,96																				
<b>TOPLAM</b>			<b>130.967,57</b>																				
5	1359	2	18. madde uygulaması neticesinde oluşan aşağıdaki parselin değerlendirilmesi talep edilmemiştir.																				
6	1384	1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kök Parsel No</th> <th>Ada No</th> <th>Parsel No</th> <th>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560</td> <td>1357/1</td> <td>1</td> <td>81.910,14</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOPLAM</b></td> <td><b>81.910,14</b></td> </tr> </tbody> </table>	Kök Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560	1357/1	1	81.910,14	<b>TOPLAM</b>			<b>81.910,14</b>								
Kök Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )																				
2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560	1357/1	1	81.910,14																				
<b>TOPLAM</b>			<b>81.910,14</b>																				
7	1335	5	1335 ada 5 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.																				
8	1335	12	1335 ada 12 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.																				

9	1335	13	1335 ada 13 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
10	1335	15	1335 ada 15 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
11	1336	7	1336 ada 7 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
12	1336	8	1336 ada 8 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
13	1337	23	1337 ada 23 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
14	1338	8	1338 ada 8 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
15	1339	1	1339 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Gülercin Kimya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına tescil edilmiş ve 13.09.2012 tarih ve 10232 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
16	1339	2	1339 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
17	1339	3	1339 ada 3 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
18	1339	4	1339 ada 4 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
19	1339	5	1339 ada 5 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
20	1339	7	1339 ada 7 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 24.02.2012 tarih ve 2025 yevmiye no ile edindiği 956342201/13312752000 hisseyi satın almıştır.
21	1339	8	1339 ada 8 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
22	1339	9	1339 ada 9 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
23	1339	10	1339 ada 10 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescilli yapılmıştır. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 05.10.2012 tarih ve 11336 yevmiye no ile edindiği 6137/48000 hissenin 666,16 m <sup>2</sup> 'sini satın almıştır.
24	1339	11	1339 ada 11 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve

			1782 yevmiye no ile parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 28.02.2012 tarih ve 2157 yevmiye no ile edindiği 13333/120000 hisseyi satın almıştır.
25	1339	12	1339 ada 12 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
26	1339	13	1339 ada 13 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 18.04.2012 tarih ve 4280 yevmiye no ile edindiği ait 1867/48000 hisseyi satın almıştır.
27	1339	14	1339 ada 14 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
28	1340	2	1340 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
29	1340	3	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 29.12.2011 tarih ve 14155 yevmiye no ile edindiği 35999/240000 hisseyi satın almıştır.
30	1340	4	1340 ada 4 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
31	1340	5	1340 ada 5 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
32	1340	6	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 10.09.2012 tarih ve 10064 yevmiye no ile edindiği 72001/120000 hisseyi satın almıştır.
33	1340	10	1340 ada 10 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 28.02.2012 tarih ve 2157 yevmiye no ile edindiği 9377/60000 hisseyi satın almıştır.
34	1340	11	1340 ada 11 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
35	1340	14	1340 ada 14 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
36	1340	15	1340 ada 15 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
37	1340	17	1340 ada 17 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
38	1340	19	1340 ada 19 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
39	1340	20	1340 ada 20 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

40	1341	2	1341 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
41	1341	3	1341 ada 3 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
42	1341	4	1341 ada 4 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
43	1341	5	1341 ada 5 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
44	1344	1	1344 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
45	1337	17	1337 ada 17 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 9524 yevmiye no ile Alp Doğan KUZUCAN adına tescil edilmiş ve 24.09.2012 tarih ve 10733 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
46	1336	10	1336 ada 10 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 9524 yevmiye no ile Alp Doğan KUZUCAN adına tescil edilmiş ve 24.09.2012 tarih ve 10733 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
47	1344	2	1344 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.

#### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme tarihi itibarıyla 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir İlçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin konumlu olduğu bölge için sırasıyla 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 ve 30.03.2011 tarihli uygulama imar planları ve tadilatları bulunmakta olup en son özel kreş alanının teknik altyapı alanına dönüştürülmesi ile ilgili 22.10.2012 tarih ve 16525 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan plan değişikliği bulunmaktadır.

31.05.2010 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin imar uygulaması tapu kütüğünde 18.10.2010 tarihinde tescil edilmiştir. Ancak, T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 24.10.2011 tarih ve 2010/2475 esas no'lu kararına göre imar uygulaması için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Devamında 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'na bu plana istinaden 18. madde uygulaması yapılmış ve parsellerin tescilleri yapılmıştır.

**5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan 42 adet parsel ile Başakşehir Mahallesi'nde yer alan 5 adet parseldir.

Rapor konusu taşınmazlara, Halkalı - İkitelli Caddesi ve Olimpiyat Stadı Yolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

Bölgede imar uygulamasından sonra yol güzergahları değişmiş olup imar yolları henüz açılmamıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar, metal sanayi tarafından kullanılan işyerleri ile İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki sanayi siteleri (Saraçlar Sanayi Sitesi, Tormak Sanayi Sitesi, Keresteciler Sanayi Sitesi, Masko vd.) bulunmaktadır. Bölgede Atatürk Olimpiyat Stadı ile TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş. ve KİPTAŞ tarafından geliştirilen modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri bulunmaktadır.

Merkezi konumları ve ulaşım rahatlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1	1358	1	39.580,91	39.580,91
2	1358	2	5.623,45	5.623,45
3	1359	1	58.484,05	58.484,05
4	1359	2	8.004,96	7.917,81
5	1360	7	13.849,54	13.849,54
6	1384	1	5.424,66	2.308,87
7	1335	5	7.606,73	7.606,73
8	1335	12	7.123,14	7.123,14
9	1335	13	4.123,45	4.123,45
10	1335	15	3.507,22	3.507,22
11	1336	7	2.000,00	1.604,41
12	1336	8	3.639,25	2.771,74
13	1337	23	4.186,21	4.186,21
14	1338	8	6.752,61	4.693,71
15	1339	1	4.831,95	4.831,95
16	1339	2	4.970,68	4.970,68
17	1339	3	3.500,00	3.500,00
18	1339	4	4.321,15	4.321,15
19	1339	5	3.438,76	533,09
20	1339	7	16.640,94	4.865,66
21	1339	8	3.783,19	3.783,19
22	1339	9	2.089,79	315,59
23	1339	10	5.900,62	3.580,18
24	1339	11	5.080,74	4.629,15
25	1339	12	3.007,56	1.800,46
26	1339	13	3.140,22	2.241,72
27	1339	14	3.174,62	3.174,62
28	1340	2	2.000,00	153,44
29	1340	3	3.869,99	580,48
30	1340	4	15.400,00	6.832,85
31	1340	5	61.103,97	61.103,97
32	1340	6	4.909,35	2.945,65
33	1340	10	8.329,50	2.151,86
34	1340	11	7.016,07	7.016,07
35	1340	14	13.971,93	13.971,93
36	1340	15	17.782,58	17.782,58
37	1340	17	2.978,38	2.978,38
38	1340	19	10.468,35	5.206,04
39	1340	20	3.279,00	3.279,00
40	1341	2	3.552,91	3.552,91
41	1341	3	5.294,07	5.294,07
42	1341	4	4.473,52	4.473,52
43	1341	5	8.293,85	8.293,85
44	1344	1	24.216,63	225,11
45	1337	17	3.074,73	1.799,73

46	1336	10	2.000,00	35,71
47	1344	2	13.924,89	8.499,58
<b>TOPLAM</b>			<b>449.726,12</b>	<b>362.105,41</b>

- o Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- o Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemelere ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- o Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- o Parseller düz ve eğimli bir topografik yapıdadırlar.
- o Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- o Parseller üzerinde yer yer ruhsatsız binalar bulunmakta olup, değerlemede binalar dikkate alınmamıştır.
- o Parseller dikdörtgen ve düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptirler.
- o Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin;

**Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan;**

- o 1358 ada 1 no'lu parsel ve 1359 ada 1 no'lu parsel üzerinde "sosyal aktiviteli konut projesi geliştirilmesi",
- o 1360 ada 7 no'lu parsel üzerinde "ticari fonksiyonlarını bünyesinde barındıran bir sosyal aktiviteli residans projesi geliştirilmesi",
- o 1384 ada 1 no'lu parselin ise ilgili kurum tarafından kamulaştırılarak üzerinde "rekreatif faaliyetlere yönelik bir proje geliştirilmesi",
- o 1358 ada 2 no'lu parsel ve 1359 ada 2 no'lu parselin ilgili kurumlara bedelsiz devirlerinin yapılması olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



**İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı  
Uygulama İmar Planı kapsamında kalan;**

- o Ticaret lejantlı parsellerin üzerinde "ticari fonksiyonlarını bünyesinde barındıran bir residans projesi geliştirilmesi",

Ada No	Parsel No	Lejant
1335	12	Ticaret Alanı
1335	15	Ticaret Alanı
1336	7	Ticaret Alanı
1336	8	Ticaret Alanı
1337	23	Ticaret Alanı
1337	17	Ticaret Alanı
1336	10	Ticaret Alanı

- o Konut lejantına sahip parseller üzerinde " konut projesi geliştirilmesi",

Ada No	Parsel No	Lejant
1339	1	Konut Alanı
1339	2	Konut Alanı
1339	3	Konut Alanı
1339	4	Konut Alanı
1339	5	Konut Alanı
1339	7	Konut Alanı
1339	8	Konut Alanı
1339	9	Konut Alanı
1339	10	Konut Alanı
1339	11	Konut Alanı
1339	12	Konut Alanı
1339	13	Konut Alanı
1339	14	Konut Alanı
1340	2	Konut Alanı
1340	3	Konut Alanı
1340	4	Konut Alanı
1340	5	Konut Alanı
1340	6	Konut Alanı
1340	10	Konut Alanı
1340	11	Konut Alanı
1340	14	Konut Alanı
1340	15	Konut Alanı

- Özel Sağlık Tesisi ve Özel Okul Alanı lejantına sahip parseller üzerinde "ticari niteliğe sahip hastane ve okul projelerinin geliştirilmesi",

Ada No	Parsel No	Lejant
1340	17	Özel Sağlık Tesisi
1340	19	Özel Okul Alanı

- Rekreasyon alanı lejantına sahip parsellerin ilgili kurum tarafından kamulaştırılarak üzerinde "rekreatif faaliyetlere yönelik bir proje geliştirilmesi,

Ada No	Parsel No	Lejant
1341	2	Rekreasyon Alanı
1344	1	Rekreasyon Alanı
1344	2	Rekreasyon Alanı

- Sosyal Kültürel Tesis Alanı, İdari Tesis Alanı, Metro İstasyonu Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Sağlık Tesisi Alanı ve Anaokulu Alanı lejantına sahip parsellerin ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılarak üzerinde imar planlarında belirtilen fonksiyonlara uygun bir proje geliştirilmesi

Ada No	Parsel No	Lejant
1335	5	Sosyal Kültürel Tesis Alanı
1335	13	İdari Tesis Alanı
1338	8	Metro İstasyonu Alanı
1340	20	Teknik Altyapı Alanı
1341	3	Sağlık Tesisi Alanı
1341	4	Anaokulu Alanı
1341	5	İdari Tesis Alanı

olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya kken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibarıyla nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçellevler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sillivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

## Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir.

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt

paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir.

İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü İlçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de İlçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları *Sular Vadisi* ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu İlçe sınırları içindedir.

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### **Olumlu etkenler:**

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişme potansiyeli yüksek olan bir bölgede yer almaları,
- o Konut, ticaret, özel sağlık ve özel okul imarlı parsellerin mevcut imar durumları.

#### **Olumsuz etkenler:**

- o Rekreasyon alanı, sosyal kültürel tesis alanı, idari tesis alanı, metro istasyonu alanı, teknik altyapı alanı, sağlık tesisi alanı ve anaokulu alanı imarlı parsellerin kısıtlı imar durumları ve gerektiğinde ilgili kurumlarca kamulaştırılacak olmaları,
- o Hisseli parsellerin mevcudiyeti.

## 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsalar

1. Değerleme konusu taşınmazlardan yakın dönemde hisse bazında yada tam mülkiyet bazında satış işlemi gerçekleşen taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Mülkiyeti Alpdoğan KUZUCAN'a ait özellikleri aşağıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait hisselerin satın alındığı Ekim/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- 1336 ada 10 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest
- 1344 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Rekreasyon alanı
- 1336 ada 10 no'lu parselin imar durumu: Ticaret alanı, Emsal: 1,50 ve H: Serbest

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1336	10	2.000	35,71	1.092	39.000
1344	2	13.924,89	231,50	371	86.000,00
1337	17	3.074,73	1.799,73	1.097	1.975.000

Mülkiyeti Gültekin ULUSOY'a ait özellikleri aşağıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait hisselerin satın alındığı Mart/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

- Eski 1316 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Konut alanı ve Emsal: 0,75
- Eski 1320 ada 2 no'lu parselin imar durumu: Konut dışı kentsel çalışma alanı ve Emsal: 1
- Eski 1330 ada 1 no'lu parselin imar durumu: Teknik altyapı alanı

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1316	1	12.881,22	12.881,22	625	8.050.000
1320	2	5.285,81	968,43	900	870.000
1330	1	38.183,31	2.308,66	300	690.000



Mülkiyeti T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait özellikleri aşağıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait hisse satışları 07.02.2013 tarihinde tapu kütüğünde tescil edilmiştir.

- Taşınmazların İmar durumu: Konut alanı ve Emsal: 1,50

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SATIN ALINAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	7	16.640,94	1.195,43	949	1.134.463,02
1339	10	5.900,62	666,16	949	632.185,84
1339	11	5.080,74	564,51	949	535.719,99
1339	13	3.140,22	122,14	949	116.001,50
1340	10	8.329,50	1.301,76	949	1.235.370,24
1340	3	3.869,99	580,48	949	550.875,52
1340	6	4.909,35	2.945,65	949	2.795.383,89

2. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 4.831,95 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 ada, 1 no'lu köşe parsel son 1 yıl içerisinde 5.000.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.035,-TL)
3. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 5.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 7.112.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.270,-TL)  
İlgili / Mehmet AYAR: 0 212 880 32 45
4. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 3.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,25" yapılaşma hakkına sahip hisseli arsanın satış değeri 2.720.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 850,-TL)  
İlgili / Mehmet AYAR: 0 212 880 32 45
5. Taşınmazlarla aynı bölgede, İkitelli – Halkalı Yolu'na cepheli 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,25" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 7.500.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.500,-USD / 2.720,-TL)  
İlgili / İlhan GÜLHAN: 0 212 671 77 78
6. Taşınmazlarla aynı bölgede, İkitelli – Halkalı Yolu'na cepheli 2.212 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 3.350.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.515,-USD / 2.745,-TL)  
İlgili / Mustafa KAYATEPE: 0 212 572 84 81

7. İkitelli Ayazma Mevkii'nde konumlu 113.445,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 941 ada 1 no'lu parsel ile, 85.030,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip 942 ada 1 no'lu parsel için Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. 19.02.2010 tarihinden toplam 747.600.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 30,50 oranı karşılığı 228.018.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.
8. Taşınmazla aynı bölgedeki 81.910,14 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip 1306 ada 1 no'lu parsel ile, 127.452 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Rekreasyon Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,15" yapılaşma hakkına sahip 540 ada 4 no'lu parsel için Makro İnşaat Ticaret Limited Şirketi 04.05.2012 tarihinde toplam 635.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne % 26 oranı karşılığı 165.100.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.
9. Taşınmazlara yakın bölgedeki "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip 33.755,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 525 ada, 1 no'lu parsel 37.131.050,-TL + KDV, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,70" yapılaşma şartına sahip 81.536,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 525 ada, 2 no'lu parsel 73.382.931,-TL + KDV bedelle yaklaşık son 6 ay içerisinde satılmıştır.  
(525 ada, 1 no'lu parsel m<sup>2</sup> satış değeri 1.100,-TL)  
(525 ada, 2 no'lu parsel m<sup>2</sup> satış değeri 900,-TL)

**Not 1:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8135 TL'dir.

**Not 2:** Piyasa bilgilerinde yer alan 7 ve 8 no'lu emsaller hasılat paylaşımı olup sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

### Bölgede satışta olan konutlar

Yakın çevrede yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerin üzerlerinde konut projesi geliştirilmesi durumunda emsal teşkil edebilecek konut projeleri aşağıda belirtilmiştir.

#### 1. Ağaoğlu My Europa Projesi

Konut Tipi	Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Satış Değeri (TL)		Ortalama Birim Değeri (TL)
Pool Rezidans	2+1	162,55	162,55	484.850	544.950	3.170
	3+1	169,76	193,80	458.850	556.850	2.795
Arena Rezidans	1+1	73,12	87,71	239.850	302.850	3.375
	2+1	122,30	150,80	353.850	509.850	3.165
	3+1	291,57	478,49	932.850	1.032.850	2.555
Golf Rezidans	2+1	115,35	120,37	354.850	410.850	3.250
	3+1	156,04	159,80	428.850	507.850	2.965

İlgilisi / Ağaoğlu Satış Ofisi: 444 6 777

2. Aġaoġlu My Europa projesi bünyesindeki 79 adet dairenin 2013 yılı içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 3.260,-TL/m<sup>2</sup>'dir.  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
3. Bahetepe projesi bünyesindeki satışta olan dairelerin satış fiyatlar ortalaması KDV dahil ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.890,-TL/m<sup>2</sup>'dir.  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
4. Bahetepe projesi bünyesindeki 276 adet dairenin 2013 yılı içerisindeki ortalama KDV hariç satış fiyatı 2.480,-TL/m<sup>2</sup>'dir.  
İlgilisi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.

### Kayaşehir Projesi

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL)
4 + 1	252	437.580 (250.000 peşin + 83 ay x 2.260)	1.735
4 + 1	252	421.250 (200.000 peşin + 177 ay x 1.250)	1.670
3 + 1	118	197.200 (100.000 peşin + 108 ay x 900)	1.670
3 + 1	118	236.250 (118.000 peşin + 110 ay x 1.075)	2.000
3 + 1	118	222.236 (105.000 peşin + 158 ay x 742)	1.885
2 + 1	85	165.410 (107.000 peşin + 99 ay x 590)	1.945
2 + 1	84	170.760 (110.000 peşin + 98 ay x 620)	2.035
2 + 1	85	137.600 (85.000 peşin + 100 ay x 526)	1.620

İlgilisi / Lider Yatırım Gayrimenkul: 0 212 777 29 77 – UE Gayrimenkul: 0 212 777 00 64  
Abdullah Emlak: 0 532 787 26 77

### Kıptaş Kayabaşı Konutları

Konut Tipi	Kat	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL)	İlgilisi	İlgili Tel
3 + 1	1	115	225.000	1.955	Yuvam Emlak	02124854333
2 + 1	2	75	123.000	1.640	Yelkenciler E.	02127772343
2 + 1	8	75	130.000	1.735	Marvel Emlak	02124864100

### Ticari niteler

1. Ispartakule bölgesinde yer alan Bizimevler 2 Projesi bünyesindeki dükkanların 2010 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur. Taşınmazlara uzak konumda olup bölgenin toplu konut ozelliğini taşıması nedeniyle belirtilmiştir.

Blok	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değer (TL)
arşı	42,98	161.865	3.765

Çarşı	24,38	91.525	3.755
Çarşı	1.157,75	2.016.949	1.740
Çarşı	34,31	122.034	3.555
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>3.205</b>

2. Ayazma bölgesinde yer alan Ağaoğlu My Europe Projesi bünyesinde yer alan dükkanların 2011 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
D3	4	152,07	550.848	3.622
D3	7	153,18	555.085	3.624
D1	4	165,28	599.153	3.625
D6	1	112,37	40.762	3.628
D2	4	139,42	50.593	3.629
D1	9	152,58	552.542	3.621
D1	12	160,91	583.051	3.623
D1	13	152,07	550.848	3.622
D2	1	115,92	419.492	3.619
D3	16	156,16	565.254	3.620
D1	14	144,10	522.034	3.623
D2	7	228,87	827.966	3.618
D2	12	115,92	419.492	3.619
D3	3	144,10	522.034	3.623
D3	6	150,01	543.220	3.621
D1	5	164,28	594.915	3.621
D1	11	150,01	543.220	3.621
D3	1	161,97	587.288	3.626
D3	5	160,91	583.051	3.623
D1	16	161,97	587.288	3.626
D3	8	152,58	552.542	3.621
D5	1	112,37	407.627	3.628
D2	10	139,83	506.780	3.624
D2	8	122,20	443.220	3.627
D2	6	211,68	766.949	3.623
D1	8	141,66	512.712	3.619
D4	1	112,37	407.627	3.628
D1	3	153,35	555.085	3.620
D3	2	146,70	532.203	3.628
D3	D3	138,88	502.542	3.619
D3	D3	165,28	599.153	3.625
D3	D3	153,35	555.085	3.620
D1	D1	156,16	565.254	3.620
D3	D3	132,87	480.509	3.616
D3	D3	164,28	594.915	3.621
D2	D2	142,44	516.102	3.623
D1	D1	120	435.593	3.630
D3	D3	141,66	512.712	3.619
D2	D2	122,20	443.220	3.627
D7	D7	586,20	2.131.356	3.636

D1	D1	132,87	480.509	3.616
D1	D1	153,18	555.085	3.624
D1	D1	138,88	502.542	3.619
D2	D2	139,83	506.780	3.624
D3	D3	120	435.593	3.630
D1	D1	146,70	532.203	3.628
D2	D2	139,42	505.932	3.629
D2	D2	142,44	516.102	3.623
<b>Ortalama Birim Değeri</b>				<b>3.625</b>

3. Ispartakule bölgesinde yer alan Bizimevler 4 Projesi bünyesindeki dükkanların satış bilgileri aşağıda sunulmuştur. Satışlar genellikle 2012 yıl sonuna doğru gerçekleşmiş olup güncel piyasayı yansıtmaktadır. Taşınmazlara uzak konumda olup bölgenin toplu konut özelliğini taşıması nedeniyle belirtilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
T1	20	242,28	1.100.000	4.540
T1	15	51,21	474.576	9.267
T1	12	211,74	990.000	4.676
T2	04	154,30	831.356	5.388
T2	12	106,57	573.729	5.384
T2	16	65,48	317.797	4.853
T2	20	65,82	317.797	4.828
T2	29	66,16	217.407	3.286
T2	55	64,25	211.136	3.286
T2	56	66,16	217.407	3.286
T1	38	57,15	537.288	9.401
T1	07	56,16	480.000	8.547
T1	19	67,3	598.305	8.890
T2	42	61,96	203.610	3.286
T2	08	323,73	1.261.017	3.895
T2	01	30,53	98.305	3.220
T2	03	150,60	819.492	5.442
T2	15	68,08	322.034	4.730
T2	25	317,44	1.043.136	3.286
T2	47	66,16	217.407	3.286
T2	39	64,34	211.432	3.286
T2	32	62,77	206.271	3.286
T2	52	65,57	215.475	3.286
T1	25	51,21	473.729	9.251
T1	08	52,12	440.000	8.442
T1	24	86,40	659.322	7.631
T1	33	215,10	969.492	4.507
T2	18	61,47	313.559	5.101
T2	22	66,80	317.797	4.757
T2	40	61,96	203.610	3.286
T2	45	42,39	139.314	3.286
T2	30	64,34	211.432	3.286
T2	36	42,39	139.314	3.286
T1	14	86,40	660.000	7.639

T1	36	54,95	514.407	9.361
T1	34	96,13	730.000	7.594
T1	29	82,21	629.661	7.659
T2	19	64,02	230.508	3.601
T2	11	225,75	930.508	4.122
T1	16	55,41	506.780	9.146
<b>Ortalama Birim Değeri</b>				<b>5.365</b>

94 det dükkanın ortalama satış değeri ise 5.000,-TL/m<sup>2</sup>'dir.

4. Kayaşehir projesi bünyesindeki ticari ünitelerde gerçekleşen satış bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

Nitelik	Adet	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Satış Değeri (TL)		Birim Değeri (TL)	
Market	1	3358,08	3358,08	9633000	9633000	2.869	2.869
Dükkan	143	10,60	838,36	94000	2510900	8.869	2.995
Ofis	60	54,98	82,32	242000	368000	4.402	4.470
Asma Katlı Dükkan	8	44,25	179,30	275000	1101600	6.215	6.144
Depolu Asma Katlı Dükkan	11	74,55	358,57	539750	1987000	7.240	5.541
Depolu Dükkan	3	211,09	212,10	1149200	1193400	5.444	5.627

Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Aşağıda belirtilen parsellerin üzerlerinde hasılat elde edilebilecek bir proje geliştirilebilecek olması nedeniyle pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Ada No	Parsel No	Lejant
1359	1	K1 Konut Alanı
1358	1	K2 Konut Alanı
1360	7	T1 Ticaret
1335	12	Ticaret Alanı
1335	15	Ticaret Alanı
1336	7	Ticaret Alanı
1336	8	Ticaret Alanı

Ada No	Parsel No	Lejant
1337	23	Ticaret Alanı
1337	17	Ticaret Alanı
1336	10	Ticaret Alanı
1339	1	Konut Alanı
1339	2	Konut Alanı
1339	3	Konut Alanı
1339	4	Konut Alanı
1339	5	Konut Alanı
1339	7	Konut Alanı
1339	8	Konut Alanı
1339	9	Konut Alanı
1339	10	Konut Alanı
1339	11	Konut Alanı
1339	12	Konut Alanı
1339	13	Konut Alanı
1339	14	Konut Alanı
1340	2	Konut Alanı
1340	3	Konut Alanı
1340	4	Konut Alanı
1340	5	Konut Alanı
1340	6	Konut Alanı
1340	10	Konut Alanı
1340	11	Konut Alanı
1340	14	Konut Alanı
1340	15	Konut Alanı
1340	17	Özel Sağlık Tesisi
1340	19	Özel Okul Alanı

Sayfa 59'da belirtilen parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir. Ancak rekreasyon alanı imarlı parsellerin kısıtlı da olsa yapılaşma hakkı bulunmakta olup bu alanlarda ticari niteliği olan yapılar inşa edilebilmektedir.

Değerleme tekniği itibarıyla KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilme imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır.

Parsellerin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve



taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedellerinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir. Ancak rekreasyon alanı imarlı parselin sahip olduğu kısıtlı yapılaşma hakkı da dikkate alınarak 2013 yılı rayiç bedeli haricinde bir değer takdir edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Lejant
1341	2	Rekreasyon Alanı
1344	1	Rekreasyon Alanı
1344	2	Rekreasyon Alanı
1384	1	Rekreasyon Alanı
1335	5	Sosyal Kültürel Tesis Alanı
1335	13	İdari Tesis Alanı
1338	8	Metro İstasyonu
1340	20	Teknik Altyapı Alanı
1341	3	Sağlık Tesisi Alanı
1341	4	Anaokulu Alanı
1341	5	İdari Tesis Alanı

Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan ve aşağıda belirtilen parseller DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) parseli olup ilgili resmi kuruma bedelsiz terk edileceklerdir. Bu nedenle bu parseller değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Ada No	Parsel No	Lejant
1359	2	İlköğretim Tesisi Alanı
1358	2	Dini Tesis Alanı

## **8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### **8.1.1. EMSAL ANALİZİ**

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konut veya ticaret imarlı parsellerin değişen fonksiyon ve yapılaşma şartlarına göre 625 – 1.097,-TL aralığında son 1 yıl içerisinde satın aldığı belirlenmiştir. Ayrıca bölgede güncel piyasa araştırması da yapılmış ve konut veya ticaret imarlı parsellerin değişen fonksiyon ve yapılaşma şartlarına göre talep edilen değerlerin 850 – 2.745,-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Satışta olan taşınmazların pazarlık paylarının mevcudiyeti, satışı gerçekleşmiş taşınmazların önemli bir veri teşkil etmesi hususunda da dikkate alınarak taşınmazlar için takdir edilen m<sup>2</sup> birim değerleri 8.1.2. Ulaşılan Sonuç başlığı altında belirtilmiştir.

#### **8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ**

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim değerleri, toplam pazar değerleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerleri sayfa 62 ve 63'de tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)
1	1360	7	13.849,54	13.849,54	1.300	18.004.000	5,42
2	1384	1	5.424,66	2.308,87	475,00	1.097.000	1,98
3	1358	1	39.580,91	39.580,91	1.175	46.508.000	4,90
4	1358	2	5.623,45	5.623,45	0	0	0
5	1359	1	58.484,05	58.484,05	1.400	81.878.000	5,83
6	1359	2	8.004,96	7.917,81	0	0	0
7	1335	5	7.606,73	7.606,73	493,64	3.755.000	2,06
8	1335	12	7.123,14	7.123,14	1.100	7.835.000	4,58
9	1335	13	4.123,45	4.123,45	493,52	2.035.000	2,06
10	1335	15	3.507,22	3.507,22	1.350	4.735.000	5,63
11	1336	7	2.000,00	1.604,41	1.100	1.765.000	4,58
12	1336	8	3.639,25	2.771,74	1.100	3.049.000	4,58
13	1337	23	4.186,21	4.186,21	1.100	4.605.000	4,58
14	1338	8	6.752,61	4.693,71	493,43	2.316.000	2,06
15	1339	1	4.831,95	4.831,95	1.040	5.025.000	4,33
16	1339	2	4.970,68	4.970,68	1.020	5.070.000	4,25
17	1339	3	3.500,00	3.500,00	1.020	3.570.000	4,25
18	1339	4	4.321,15	4.321,15	1.040	4.494.000	4,33
19	1339	5	3.438,76	533,09	1.020	544.000	4,25
20	1339	7	16.640,94	4.865,66	1.020	4.963.000	4,25
21	1339	8	3.783,19	3.783,19	1.040	3.935.000	4,33
22	1339	9	2.089,79	315,59	1.020	322.000	4,25
23	1339	10	5.900,62	3.580,18	1.040	3.723.000	4,33
24	1339	11	5.080,74	4.629,15	1.020	4.722.000	4,25
25	1339	12	3.007,56	1.800,46	1.020	1.836.000	4,25
26	1339	13	3.140,22	2.241,72	1.020	2.287.000	4,25
27	1339	14	3.174,62	3.174,62	1.020	3.238.000	4,25

28	1340	2	2.000,00	153,44	1.020	157.000	4,25
29	1340	3	3.869,99	580,48	1.020	592.000	4,25
30	1340	4	15.400,00	6.832,85	1.020	6.970.000	4,25
31	1340	5	61.103,97	61.103,97	1.040	63.548.000	4,33
32	1340	6	4.909,35	2.945,65	1.020	3.005.000	4,25
33	1340	10	8.329,50	2.151,86	1.020	2.195.000	4,25
34	1340	11	7.016,07	7.016,07	1.020	7.156.000	4,25
35	1340	14	13.971,93	13.971,93	1.020	14.251.000	4,25
36	1340	15	17.782,58	17.782,58	1.020	18.138.000	4,25
37	1340	17	2.978,38	2.978,38	1.100	3.276.000	4,58
38	1340	19	10.468,35	5.206,04	1.100	5.727.000	4,58
39	1340	20	3.279,00	3.279,00	493,44	1.618.000	2,06
40	1341	2	3.552,91	3.552,91	475	1.688.000	1,98
41	1341	3	5.294,07	5.294,07	493,57	2.613.000	2,06
42	1341	4	4.473,52	4.473,52	493,35	2.207.000	2,06
43	1341	5	8.293,85	8.293,85	493,62	4.094.000	2,06
44	1344	1	24.216,63	225,11	475,00	107.000	1,98
45	1337	17	3.074,73	1.799,73	1.100	1.980.000	4,58
46	1336	10	2.000,00	35,71	1.100	40.000	4,58
47	1344	2	13.924,89	8.499,58	475,00	4.037.000	1,98
<b>TOPLAM</b>			<b>449.726,12</b>	<b>362.105,41</b>		<b>364.710.000</b>	

(\*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirilmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başyurulaabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kira, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tablodaki tablodaki bilgi amaçlı sunulmuştur.

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazın gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri
- II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

### Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Hesaplamalar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımlar için yapılmıştır.

TİCARET ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER					
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
1335 / 12	7.123,14	1,50	10.685	13.890	12.288
1335 / 15	3.507,22	2,00	7.014	9.119	8.066
1336 / 7	1.604,41	1,50	2.407	3129	2768
1336 / 8	2.771,74	1,50	4.158	5405	4782
1337 / 23	4.186,21	1,50	6.279	8.163	7.221
1337 / 17	1.799,73	1,50	2.700	3510	3105
1336 / 10	35,71	1,50	54	70	62
1360 / 7	13.849,54	2,00	27.699	36.009	31.854
<b>TOPLAM</b>			<b>60.996</b>	<b>79.295</b>	<b>70.146</b>

Özel Sağlık Tesisi ve Özel Okul Alanı lejantına sahip parsellerde avan projeye göre uygulama yapılacak olup inşaat alanı hesaplanamamaktadır. Bu nedenle bu alanlar için bu bölümde hesaplama yapılamamaktadır.

KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER					
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
1339/1	4.831,95	1,50	7.248	9.422	8.335
1339/2	4.970,68	1,50	7.456	9.693	8.574
1339/3	3.500,00	1,50	5.250	6.825	6.038
1339/4	4.321,15	1,50	6.482	8.427	7.454
1339/5	533,09	1,50	800	1.040	920
1339/7	4.865,66	1,50	7.298	9.487	8.393
1339/8	3.783,19	1,50	5.675	7.377	6.526
1339/9	315,59	1,50	473	615	544
1339/10	3.580,18	1,50	5.370	6.981	6.176
1339/11	4.629,15	1,50	6.944	9.027	7.986
1339/12	1.800,46	1,50	2.701	3.511	3.106
1339/13	2.241,72	1,50	3.363	4.372	3.867
1339/14	3.174,62	1,50	4.762	6.191	5.476
1340/2	153,44	1,50	230	299	265
1340/3	580,48	1,50	871	1.132	1.002
1340/4	6.832,85	1,50	10.249	13.324	11.786
1340/5	61.103,97	1,50	91.656	119.153	105.404
1340/6	2.945,65	1,50	4.418	5.743	5.081
1340/10	2.151,86	1,50	3.228	4.196	3.712
1340/11	7.016,07	1,50	10.524	13.681	12.103
1340/14	13.971,93	1,50	20.958	27.245	24.102
1340/15	17.782,58	1,50	26.674	34.676	30.675
1358/1	39.580,91	2,00	79.162	102.910	91.036
1359/1	58.484,05	2,40	140.362	182.470	161.416
<b>TOPLAM</b>			<b>452.154</b>	<b>587.797</b>	<b>519.977</b>

Konut ve ticaret bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer konut projelerinde yapılan incelemelerde; konut ve ticaret alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

**Özet olarak ;**

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
<b>Konut Alanı</b>	519.977	587.797
<b>Ticaret Alanı</b>	70.146	79.295
<b>TOPLAM</b>	<b>590.123</b>	<b>667.092</b>

## **I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### **a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi ve ticaret projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havli rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Konut + Ticaret) **667.092 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.015,-TL'dir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına inşaat maliyetinin 2014, 2015 ve 2016 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje İnşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015	2015
İnşaat Tamamlanma Oranı	% 20	% 35	% 35	% 10

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının toplam maliyet değeri **624.797.656,-TL (~ 624.800.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerin ortalama satış değeri 2.000 – 3.000,-TL aralığındadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri güvenli tarafta kalınarak **2.500,-TL** olarak kabul edilmiştir. Ticaret alanlarının ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise **3.500,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2014, 2015 ve 2016 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.



- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı **519.977 m<sup>2</sup>**, brüt ticaret alanı ise **70.146 m<sup>2</sup>**'dir.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015	2016
Satış oranı	%30	%30	%30	%10

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **1.433.514.223,-TL (~ 1.433.515.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

### İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hasılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	1.433.515.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 624.800.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>808.715.000</b>

## II- HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranları incelendiğinde hasılat paylaşım oranlarının % 30 ile % 35 aralığında olduğu görülmüştür. Değerlemede bu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 35 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 35 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$1.433.515.000,-\text{TL} \times \% 35 \cong 501.730.000,-\text{TL}$  olarak hesaplanmıştır.

## III- GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	808.715.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	501.730.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri toplam **501.730.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Tabloda yer alan değerler sadece konut alanı ve ticaret alanı lejantına sahip parseller için hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
330.140.000	501.730.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve

projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu konut alanı ve ticaret alanı lejantına sahip parsellerin nihai toplam pazar değeri için **330.140.000,-TL**, rapora konu tüm taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların değeri ise **364.710.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Özet olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)
1	1360	7	13.849,54	13.849,54	1.300	18.004.000	5,42
2	1384	1	5.424,66	2.308,87	475,00	1.097.000	1,98
3	1358	1	39.580,91	39.580,91	1.175	46.508.000	4,90
4	1358	2	5.623,45	5.623,45	0	0	0
5	1359	1	58.484,05	58.484,05	1.400	81.878.000	5,83
6	1359	2	8.004,96	7.917,81	0	0	0
7	1335	5	7.606,73	7.606,73	493,64	3.755.000	2,06
8	1335	12	7.123,14	7.123,14	1.100	7.835.000	4,58
9	1335	13	4.123,45	4.123,45	493,52	2.035.000	2,06
10	1335	15	3.507,22	3.507,22	1.350	4.735.000	5,63
11	1336	7	2.000,00	1.604,41	1.100	1.765.000	4,58
12	1336	8	3.639,25	2.771,74	1.100	3.049.000	4,58
13	1337	23	4.186,21	4.186,21	1.100	4.605.000	4,58
14	1338	8	6.752,61	4.693,71	493,43	2.316.000	2,06
15	1339	1	4.831,95	4.831,95	1.040	5.025.000	4,33
16	1339	2	4.970,68	4.970,68	1.020	5.070.000	4,25
17	1339	3	3.500,00	3.500,00	1.020	3.570.000	4,25
18	1339	4	4.321,15	4.321,15	1.040	4.494.000	4,33
19	1339	5	3.438,76	533,09	1.020	544.000	4,25
20	1339	7	16.640,94	4.865,66	1.020	4.963.000	4,25
21	1339	8	3.783,19	3.783,19	1.040	3.935.000	4,33
22	1339	9	2.089,79	315,59	1.020	322.000	4,25
23	1339	10	5.900,62	3.580,18	1.040	3.723.000	4,33
24	1339	11	5.080,74	4.629,15	1.020	4.722.000	4,25
25	1339	12	3.007,56	1.800,46	1.020	1.836.000	4,25
26	1339	13	3.140,22	2.241,72	1.020	2.287.000	4,25

27	1339	14	3.174,62	3.174,62	1.020	3.238.000	4,25
28	1340	2	2.000,00	153,44	1.020	157.000	4,25
29	1340	3	3.869,99	580,48	1.020	592.000	4,25
30	1340	4	15.400,00	6.832,85	1.020	6.970.000	4,25
31	1340	5	61.103,97	61.103,97	1.040	63.548.000	4,33
32	1340	6	4.909,35	2.945,65	1.020	3.005.000	4,25
33	1340	10	8.329,50	2.151,86	1.020	2.195.000	4,25
34	1340	11	7.016,07	7.016,07	1.020	7.156.000	4,25
35	1340	14	13.971,93	13.971,93	1.020	14.251.000	4,25
36	1340	15	17.782,58	17.782,58	1.020	18.138.000	4,25
37	1340	17	2.978,38	2.978,38	1.100	3.276.000	4,58
38	1340	19	10.468,35	5.206,04	1.100	5.727.000	4,58
39	1340	20	3.279,00	3.279,00	493,44	1.618.000	2,06
40	1341	2	3.552,91	3.552,91	475	1.688.000	1,98
41	1341	3	5.294,07	5.294,07	493,57	2.613.000	2,06
42	1341	4	4.473,52	4.473,52	493,35	2.207.000	2,06
43	1341	5	8.293,85	8.293,85	493,62	4.094.000	2,06
44	1344	1	24.216,63	225,11	475,00	107.000	1,98
45	1337	17	3.074,73	1.799,73	1.100	1.980.000	4,58
46	1336	10	2.000,00	35,71	1.100	40.000	4,58
47	1344	2	13.924,89	8.499,58	475,00	4.037.000	1,98
<b>TOPLAM</b>			<b>449.726,12</b>	<b>362.105,41</b>		<b>364.710.000</b>	

#### 8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1)

Talep Tarihi	10 Şubat 2012				
Ekspertiz Tarihi	10 Şubat 2012				
Rapor Tarihi	17 Şubat 2012				
Rapor No	031-2012/077				
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454				
Not	---				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1316	1	12.881,22	12.881,22	625	8.050.000
1320	2	5.285,81	968,43	900	870.000
1330	1	38.183,31	2.308,66	300	690.000
<b>TOPLAM</b>					<b>9.610.000</b>

2)

Talep Tarihi	19 Nisan 2012				
Ekspertiz Tarihi	19 Nisan 2012				
Rapor Tarihi	20 Nisan 2012				
Rapor No	031 - 2012/361				
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454				
Not	---				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	4	4.321,15	4.321,15	950	4.105.093
1339	3	3.500,00	3.500,00	950	3.325.000
1339	2	4.970,68	4.970,68	950	4.722.146
1340	11	7.016,07	7.016,07	975	6.840.668
1340	5	61.103,97	61.103,97	960	58.659.811
1340	14	13.971,93	13.971,93	975	13.622.632
1340	15	17.782,58	17.782,58	975	17.338.016
1341	2	3.552,91	3.552,91	475	1.687.632
<b>TOPLAM</b>					<b>110.300.998</b>

3)

Talep Tarihi	23 Mayıs 2012				
Ekspertiz Tarihi	24 Mayıs 2012				
Rapor Tarihi	25 Mayıs 2012				
Rapor No	031 - 2012/615				
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233				
Not	---				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1316	1	12.881,22	12.881,22	625	8.050.000
1307	1	45.117,04	45.117,04	1.065	48.050.000
1308	1	66.489,01	66.489,01	1.065	70.810.000
<b>TOPLAM</b>					<b>126.910.000</b>

4)

Talep Tarihi	10 Ağustos 2012				
Ekspertiz Tarihi	10 Ağustos 2012				
Rapor Tarihi	13 Ağustos 2012				
Rapor No	031 - 2012/1217				
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233				
Not	Planlama kapsamında 1307 ada 1 no'lu parselin 5.620 m <sup>2</sup> 'si dini tesis alanında, 1308 ada 1 no'lu parselin ise 8.000 m <sup>2</sup> 'si ilköğretim tesis alanında kalmaktadır.				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1307	1	45.117,04	45.117,04	1.075	48.500.000
1308	1	66.489,01	66.489,01	1.200	79.785.000
<b>TOPLAM</b>					<b>128.285.000</b>

5)

Talep Tarihi	13 Ağustos 2012				
Ekspertiz Tarihi	15 Ağustos 2012				
Rapor Tarihi	16 Ağustos 2012				
Rapor No	031 - 2012/1251				
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233				
Not	---				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	1	4.831,95	4.831,95	1.040	5.025.000
<b>TOPLAM</b>					<b>5.025.000</b>

6)

Talep Tarihi	17 Eylül 2012				
Ekspertiz Tarihi	17 Eylül 2012				
Rapor Tarihi	18 Eylül 2012				
Rapor No	031 - 2012/1498				
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233				
Not	---				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1336	10	2.000	35,71	1.100	39.000
1344	2	13.924,89	231,50	375	90.000
1337	17	3.074,73	1.799,73	1.100	1.980.000
<b>TOPLAM</b>					<b>2.110.000</b>



7)

Talep Tarihi	22 Ekim 2012				
Ekspertiz Tarihi	22 Ekim 2012				
Rapor Tarihi	30 Ekim 2012				
Rapor No	031 - 2012/1948				
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233				
Not	---				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	7	16.640,94	1.195,43	1.020	1.220.000
1339	10	5.900,62	754,42	1.020	680.000
1339	11	5.080,74	564,51	1.020	576.000
1339	13	3.140,22	122,14	1.020	125.000
1340	3	3.869,99	580,48	1.020	592.000
1340	6	4.909,35	2.945,65	1.020	3.005.000
1340	10	8.329,50	1.301,76	1.020	1.330.000
<b>TOPLAM</b>					<b>7.528.000</b>

8)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012				
Ekspertiz Tarihi	21 Kasım 2012				
Rapor Tarihi	20 Aralık 2012				
Rapor No	031 - 2012/1792				
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454				
Not	---				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1316	1	12.881,22	12.881,22	(*)	147.487.000
1320	2	5.285,81	968,43		
1330	1	38.183,31	2.308,66		
1307	1	45.117,04	45.117,04		
1308	1	66.489,01	66.489,01		

1335	5	7.606,73	13.849,54	458,20	3.485.000
1335	12	7.123,14	2.308,87	1.100	7.835.000
1335	13	4.123,45	39.580,91	458,20	1.889.000
1335	15	3.507,22	58.484,05	1.350	4.735.000
1336	7	2.000,00	7.606,73	1.100	1.765.000
1336	8	3.639,25	7.123,14	1.100	3.049.000
1337	23	4.186,21	4.123,45	1.100	4.605.000
1338	8	6.752,61	3.507,22	458,20	2.151.000
1339	1	4.831,95	1.604,41	1.040	5.025.000
1339	2	4.970,68	2.771,74	1.020	5.070.000
1339	3	3.500,00	4.186,21	1.020	3.570.000
1339	4	4.321,15	4.693,71	1.040	4.494.000
1339	5	3.438,76	4.831,95	1.020	544.000
1339	7	16.640,94	4.970,68	1.020	3.744.000
1339	8	3.783,19	3.500,00	1.040	3.935.000
1339	9	2.089,79	4.321,15	1.020	322.000
1339	10	5.900,62	533,09	1.040	3.031.000
1339	11	5.080,74	3.670,23	1.020	4.146.000
1339	12	3.007,56	3.783,19	1.020	1.836.000
1339	13	3.140,22	315,59	1.020	2.162.000
1339	14	3.174,62	2.914,02	1.020	3.238.000
1340	2	2.000,00	4.064,63	1.020	157.000
1340	4	15.400,00	1.800,46	1.020	6.970.000
1340	5	61.103,97	2.119,58	1.040	63.548.000
1340	10	8.329,50	3.174,62	1.020	867.000
1340	11	7.016,07	153,44	1.020	7.156.000
1340	14	13.971,93	6.832,85	1.020	14.251.000
1340	15	17.782,58	61.103,97	1.020	18.138.000
1340	17	2.978,38	850,09	1.100	3.276.000
1340	19	10.468,35	7.016,07	1.100	5.727.000
1340	20	3.279,00	13.971,93	458,20	1.502.000
1341	2	3.552,91	17.782,58	458,20	1.628.000
1341	3	5.294,07	2.978,38	458,20	2.426.000
1341	4	4.473,52	5.206,04	458,20	2.050.000
1341	5	8.293,85	3.279,00	458,20	3.800.000
1344	1	24.216,63	3.552,91	475,00	107.000
1337	17	3.074,73	5.294,07	1.100	1.980.000
1336	10	2.000,00	4.473,52	1.100	40.000
1344	2	13.924,89	8.293,85	475,00	4.037.000

1316 ada 1 no'lu parsel, 1320 ada 2 no'lu parsel, 1330 ada 1 no'lu parsel, 1307 ada 1 no'lu parsel ve 1308 ada 1 no'lu parselin parselin imar uygulaması neticesinde aşağıdaki 4 adet imar parseli oluşmuş ve değerlendirme bu durum da dikkate alınarak değer takdir edilmiş, imar uygulamasına göre 5 adet parsel ve imar uygulaması neticesinde oluşan 4 adet parselin değerinin eşdeğer olduğu kanaatine varılmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1360	7	13.849,54	1.300	18.004.000
1384	1	2.308,87	475,00	1.097.000
1358	1	39.580,91	1.175	46.508.000
1359	1	58.484,05	1.400	81.878.000

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam **pazar değeri için;**

**364.710.000,-TL** (Üçyüzaltmışdörtmilyonyediyüzonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(364.710.000,-TL ÷ 1,8135 TL/USD (\*) ≅ **201.108.000,-USD**)

(364.710.000,-TL ÷ 2,3226 TL/EURO (\*) ≅ **157.027.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8125 TL ve 1,-EURO = 2,3226 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 430.357.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu 1335 ada 5 no'lu parsel ile 1340 ada 11 ve 14 no'lu parsellerin kayıtları üzerindeki haciz şerhlerinin terkin edilmesi durumunda, diğer taşınmazların ise mevcut durumları itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Nisan 2013)

(Ekspertiz tarihi: 26 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- İmar durumuna ilişkin belgeler
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- Emlak vergisi bildirim suretleri
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- Bakanlar Kurulu kararı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri