

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 40 ADET PARSEL  
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310014-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECEİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN 40 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ 40 ADET ARSA BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1 - INA Tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Rezerv Yapı Alan
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7 - Tapu Örnekleri

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 40 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 40 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin, değerlendirilmesindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 25.12.2013 tarih ve EML-1310014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

#### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 40 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLERİN BİR KISMI BOŞ DURUMDA OLUP BİR KISMININ ÜZERİNDE RUHSATSIZ OLARAK İNŞAA EDİLMİŞ YAPILAR BULUNMAKTADIR DEĞERLEMEDE BU YAPILAR DİKKATE ALINMAMIŞTIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
40 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	226.998.802,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	İKİTELLİ-2
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	1360	7	Arsa	13.849,54	Tam	13.849,54	158	15530	13680	26.11.2012
2	1384	1	Arsa	5.424,66	102150/ 240000	2.308,87	159	15634	13680	26.11.2012
3	1335	5	Arsa	7.606,73	Tam	7.606,73	153	15084	9524	08.09.2011
4	1335	12	Arsa	7.123,14	Tam	7.123,14	153	15091	9524	08.09.2011
5	1335	13	Arsa	4.123,45	Tam	4.123,45	153	15092	9524	08.09.2011
6	1335	15	Arsa	3.507,22	Tam	3.507,22	153	15094	9524	08.09.2011
7	1336	7	Arsa	2.000,00	192529/240000	1.604,41	153	15103	9524	08.09.2011
8	1336	8	Arsa	3.639,25	6093/8000	2.771,74	153	15104	9524	08.09.2011
9	1336	10	Arsa	2.000,00	857/48000	35,71	153	15106	10733	24.09.2012
10	1337	17	Arsa	3.074,73	140479/240000	1.799,73	153	15127	10733	24.09.2012
11	1337	23	Arsa	4.186,21	Tam	4.186,21	154	15133	9524	08.09.2011
12	1338	8	Arsa	6.752,61	166823/240000	4.693,71	154	15142	9524	08.09.2011
13	1339	1	Arsa	4.831,95	Tam	4.831,95	154	15148	10232	13.09.2012
14	1339	2	Arsa	4.970,68	Tam	4.970,68	154	15149	9524	08.09.2011
15	1339	3	Arsa	3.500,00	Tam	3.500,00	154	15150	9524	08.09.2011
16	1339	4	Arsa	4.321,15	Tam	4.321,15	154	15151	9524	08.09.2011
17	1339	5	Arsa	3.438,76	37206/240000	533,09	154	15152	9524	08.09.2011
18	1339	7	Arsa	16.640,94	934206029856/319 5060480000	4.865,66	154	15154	1780	07.02.2013

19	1339	8	Arsa	3.783,19	Tam	3.783,19	154	15155	9524	08.09.2011
20	1339	9	Arsa	2.089,79	36244/240000	315,59	154	15156	9524	08.09.2011
21	1339	10	Arsa	5.900,62	325471017/5364 20000	3.580,18	154	15157	1780	07.02.2013
22	1339	11	Arsa	5.080,74	109334/120000	4.629,14	154	15158	1782	07.02.2013
23	1339	12	Arsa	3.007,56	5747/9600	1.800,46	154	15159	9524	08.09.2011
24	1339	13	Arsa	3.140,22	171330/240000	2.241,72	154	15160	1780	07.02.2013
25	1339	14	Arsa	3.174,62	Tam	3.174,62	154	15161	9524	08.09.2011
26	1340	2	Arsa	2.000,00	18413/240000	153,44	154	15163	9524	08.09.2011
27	1340	3	Arsa	3.869,99	35999/240000	580,48	154	15164	1780	07.02.2013
28	1340	4	Arsa	15.400,00	53243/120000	6.832,85	154	15165	9524	08.09.2011
29	1340	5	Arsa	61.103,97	Tam	61.103,97	154	15166	9524	08.09.2011
30	1340	6	Arsa	4.909,35	72001/120000	2.945,65	154	15167	1780	07.02.2013
31	1340	10	Arsa	8.329,50	31001/120000	2.151,86	154	15171	1780	07.02.2013
32	1340	11	Arsa	7.016,07	Tam	7.016,07	154	15172	9524	08.09.2011
33	1340	14	Arsa	13.971,93	Tam	13.971,93	154	15175	9524	08.09.2011
34	1340	15	Arsa	17.782,58	Tam	17.782,58	154	15176	9524	08.09.2011
35	1341	2	Arsa	3.552,91	Tam	3.552,91	154	15183	9524	08.09.2011
36	1341	3	Arsa	5.294,07	Tam	5.294,07	154	15184	9524	08.09.2011
37	1341	4	Arsa	4.473,52	Tam	4.473,52	154	15185	9524	08.09.2011
38	1341	5	Arsa	8.293,85	Tam	8.293,85	154	15186	9524	08.09.2011
39	1344	1	Arsa	24.216,63	2231/240000	225,11	154	15209	9524	08.09.2011
40	1344	2	Arsa	13.924,89	50161/80000	8.731,08	154	15210	9524	08.09.2011
<b>40 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>239.267,26 m<sup>2</sup></b>				

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

\*Taşınmazlara ait tapu örnekleri Ek-7 de sunulmuştur. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 1384 ada 1 parselin tapu örneğine ulaşılamamıştır.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 02.04.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların üzerlerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

#### **TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;**

##### **ŞERHLER HANESİNDE:**

###### **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)

###### **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)

###### **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)

###### **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)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade 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)

###### **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)
- 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 iade 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 )

**BEYANLAR HANESİNDE:**

**1335 ada 5 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)

**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 iade 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 iade 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 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)

**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 irtifak hakkı tesisine muvaffakat etmiştir. (09.06.1994 tarih ve 3032 yevmiye no ile)

• Selaattin UNCU hissesine TEK lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi. (10.11.1994 tarih ve 6310 yevmiye no ile)

• Bilgöl TÖRE (evlenmekle NAS) hissesi TEK lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. (06.07.1995 tarih ve 3560 yevmiye no ile)

• Meryem ERDEM hissesinde TEAŞ lehine irtifak hakkı tesis edildi. (04.07.1996 tarih ve 4026 yevmiye no ile)

• Turgut YILDIRIM TEAŞ lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti. (23.05.1997 tarih ve 3956 yevmiye no ile)

• Ali YALÇIN, Uğur YALÇIN, İpek İnce BAYRAKTAR, Serap İnce BAYRAKTAR TEİAŞ lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat 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)

**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)

**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 hazineye 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 gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009 tarih ve 11351 yevmiye no ile)

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

- 775 sayılı kanuna göre gecekondü 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 BiÇER'e aittir. (08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile)

**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.**

Not: Kamulaştırma şerhi: İmar planında kamu yararına tahsis edilmiş taşınmazların kamulaştırması gerekiyor ise bu taşınmaza veya taşınmazlar için Belediye Encümeninden kamulaştırmasına karar alınır. Karara müteakip, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 7. Maddesine göre tapu kütüğüne idari kamulaştırma şerhi tescil edilir. İdare tarafından şerh tarihinden altı ay içerisinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli istediğine dair mahkemeden alınacak belge tapu dairesine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu dairesinde resen silinir.

**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.

## **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Rapor konusu parseller imar uygulamasına girerek yeni parseller oluşmuştur.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.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.

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 tescili 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.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.

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.1340 ada 3 no'lu parsel 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.

1340 ada 6 no'lu parcel Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının satış ve birleştirme işleminden 10.09.2012 tarih ve 10064 yevmiye no ile edindiği 72001/120000 hisseyi satın almıştır.1340 ada 10 no'lu parcel 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 Başkanlığının satış ve birleştirme işleminden 28.02.2012 tarih ve 2157 yevmiye no ile edindiği 9377/60000 hisseyi satın almıştır.1337 ada 17 no'lu parcel 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.

1336 ada 10 no'lu parcel 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.Eski 1316 ada 1 no'lu parcel, 1320 ada 2 no'lu parcel, 1330 ada 1 no'lu parcel, 1307 ada 1 no'lu parcel ve 1308 ada 1 no'lu parcel imar planı kapsamında 18. madde uygulamasına tabi olmuş, uygulama çalışmasında kök parsellere dönüş yapılmış ve neticede 1360 ada 7 parcel ve 1384 ada 1 parseller oluşturulmuşturDiğer parseller 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.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Değerleme tarihi itibarıyla 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir ilçesi 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 alanınının 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.



**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 arazive arsa düzenlemesi yapılacaktır.

3. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.

4. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürölüler içinilgili mevzuat uyarınca gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

5. Planlama alanı içinde öngörölülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı kendi fonksiyon alanları içerisindeözömlenecektir.

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 emsaledâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortakalan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisatodası, 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, ilgilikuruluşların 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. Uygulamalıçe 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:0.60m. 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 çıkışı 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 bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
17. Planlama alanında her türlü 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 hususlar uygulanacaktır.

19. Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır. İnceleme alanı dışı (İAD) olarak belirtilen alanlarda jeolojik ve jeoteknik etütyapılmadan 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 vekuruluşların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

28. Bakım ve akaryakıt istasyonu alanlarında TAKS=0.30, KAKS=0.60'dır.

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; dumanlı, 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  $1000 \text{ m}^2$ '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 uygulamaya 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,  $50 \text{ m}^2$ 'yi ve  $H_{\max}=6.50$ '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 Yapıtırılması 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, taksit 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 imar planına göre hazırlanacak vaziyet planı veya kentsel tasarım projesi ile belirlenir.

41. Sağlık tesisi alanı içindemanıya 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 gelenirtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında osunır için getirilen Max h yüksekliğini aşan (baca, asansör kulesi, vb. dahil)bina yapılamaz.
4. Hava mania planına göre gösterilen güvenlik bölgesi yapı yüksekliği kısıtılanlar 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 cephekaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşıması, alçalma ve tırmanmakoridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmasından dolayı, binalarda gürültüönleyici malzeme kullanılmalı ve bölgedeki binalarda Annex-14 Part-6 gereğincemalarının görsel yardımcımlarla 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 doğrultusundauygulama 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, çekmemesafeleri ve max h serbest olmak üzere uygulama ilçe belediyesince onaylanacakavan 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, yönetimbinaları, banka, finans kurumları ve kat otoparkı yer alabilir.
11. Ticaret alanlarında; plan yapım yönetmeliğinin belirlediği minimum parselbüyüklüğünü 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 kapalıspor 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 olduğunda2 bodrum kat iskân edilebilir. Bodrum katlar emsal hesabına dahildir. Bualanlarda net 2,40 metre giriş sağlaması ve yola cepheli olması durumundadükkân yapılabilir.

15. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabizemin 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, igdaşvanaodalari, muhtarlık, kreş, spor tesisleri, lokanta, büfe, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.
17. Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, İtfaiye, iletişim-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 butalep 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 oranlardadağıtılabılır. Mülkiyeti aynı malikete bulunmak kadıyla en fazla iki parseler 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 projede 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, sportesisi vb. Hizmet birimleri ilçe belediyesince onanacak avan projeye göre yapılabilir.
24. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

**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 Kanunun 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 fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,

- Mer'i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
- Mer'i 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'i 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.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih , 48201018/150/14797 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ne göndermiş olduğu yazısında daha önce rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olan alan sınırlarından uygulamaların mer'i imar planı kararları çerçevesinde ilgili Belediyece yürütülmesinde sakınca bulunmayan alanların çıkartılması suretiyle yeniden rezerv alan düzenlemesi yapıldığı bildirilmiştir.

Bakanlık Makamının 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2.maddesinin (1) numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak yeniden düzenlenen sınırlara göre;

**Değerleme konusu 40 adet parselden 1360 ada 7 parselin tamamı, 1344 ada 2 parselin ise küçük bir kısmı rezerv yapı alanı sınırı dışında diğer parsellerin tamamı rezerv yapı alanı sınırı içerisinde yer almaktadır.**

**\*Rezerv Yapı alanı sınırını gösteren krokinin taşınmazların bulunduğu alanı gösteren bölümü Ek 3' te yer almaktadır.**

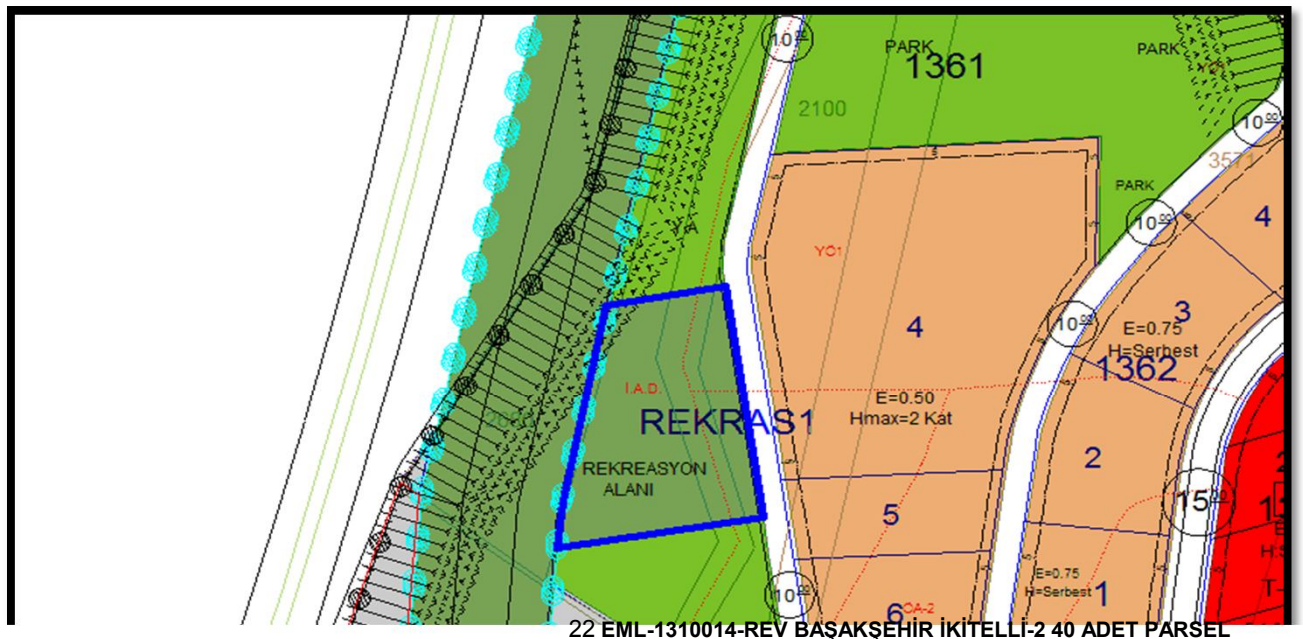
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Plan Adı	Plan Adı / Lejantı	Yapılaşma Şartları			
1360	7	13.849,54	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Böl. Kısmi R.U.İ.P.	T1 Ticaret + Hizmet Alanı	Emsal:	2,00	Hmax:	Serbest
1384	1	5.424,66	Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Böl. Kısmi R.U.İ.P.	Rekreasyon Alanı				
1335	5	7.606,73	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Sosyal Kültürel Tesis Alanı				
1335	12	7.123,14	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1335	13	4.123,45	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	İdari Tesis Alanı				
1335	15	3.507,22	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Ticaret Alanı	Emsal:	2,00	Hmax:	Serbest
1336	7	2.000,00	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest

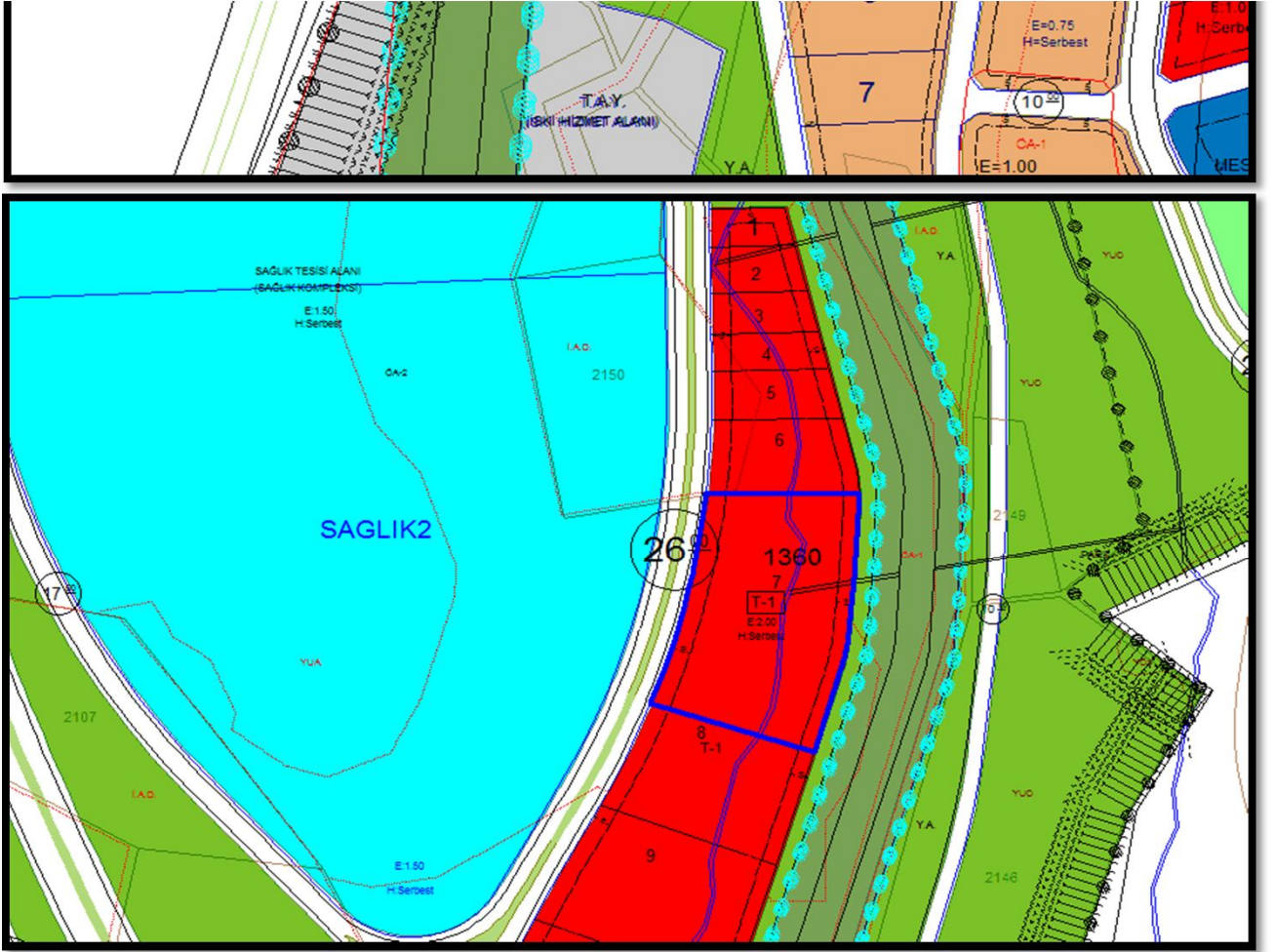
1336	8	3.639,25	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1336	10	2.000,00	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1337	17	3.074,73	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1337	23	4.186,21	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1338	8	6.752,61	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Metro İstasyonu Alanı				
1339	1	4.831,95	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	2	4.970,68	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	3	3.500,00	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	4	4.321,15	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	5	3.438,76	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	7	16.640,94	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	8	3.783,19	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	9	2.089,79	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	10	5.900,62	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	11	5.080,74	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	12	3.007,56	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	13	3.140,22	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1339	14	3.174,62	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	2	2.000,00	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	3	3.869,99	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	4	15.400,00	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest



1340	5	61.103,97	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	6	4.909,35	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	10	8.329,50	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	11	7.016,07	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	14	13.971,93	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1340	15	17.782,58	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Konut Alanı	Emsal:	1,50	Hmax:	Serbest
1341	2	3.552,91	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Rekreasyon Alanı*	Emsal:	0,03	Hmax:	6,50 m.
1341	3	5.294,07	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Sağlık Tesisi Alanı				
1341	4	4.473,52	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Anaokulu Alanı				
1341	5	8.293,85	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	İdari Tesis Alanı				
1344	1	24.216,63	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Rekreasyon Alanı*	Emsal:	0,03	Hmax:	6,50 m.
1344	2	13.924,89	İkitelli Ayazma Böl. Gecekondu Dönüşüm ve Kent.Yen.AI.U.İ.P.	Rekreasyon Alanı*	Emsal:	0,03	Hmax:	6,50 m.

\*1344 ada 2 parsel kısmen enerji nakil hattından , 1344 ada 1 parsel kısmen enerji nakil hattından ve kısmen de yer üstü metro hattından etkilenmektedirler.

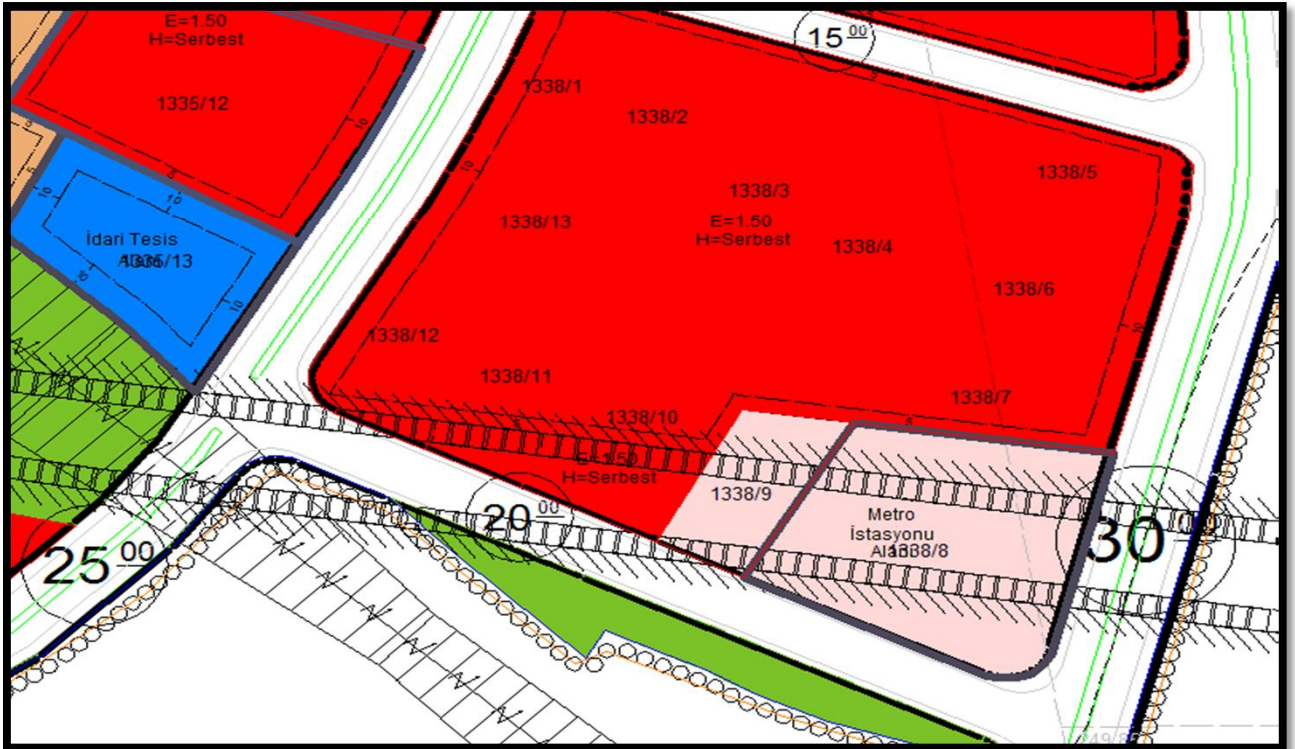
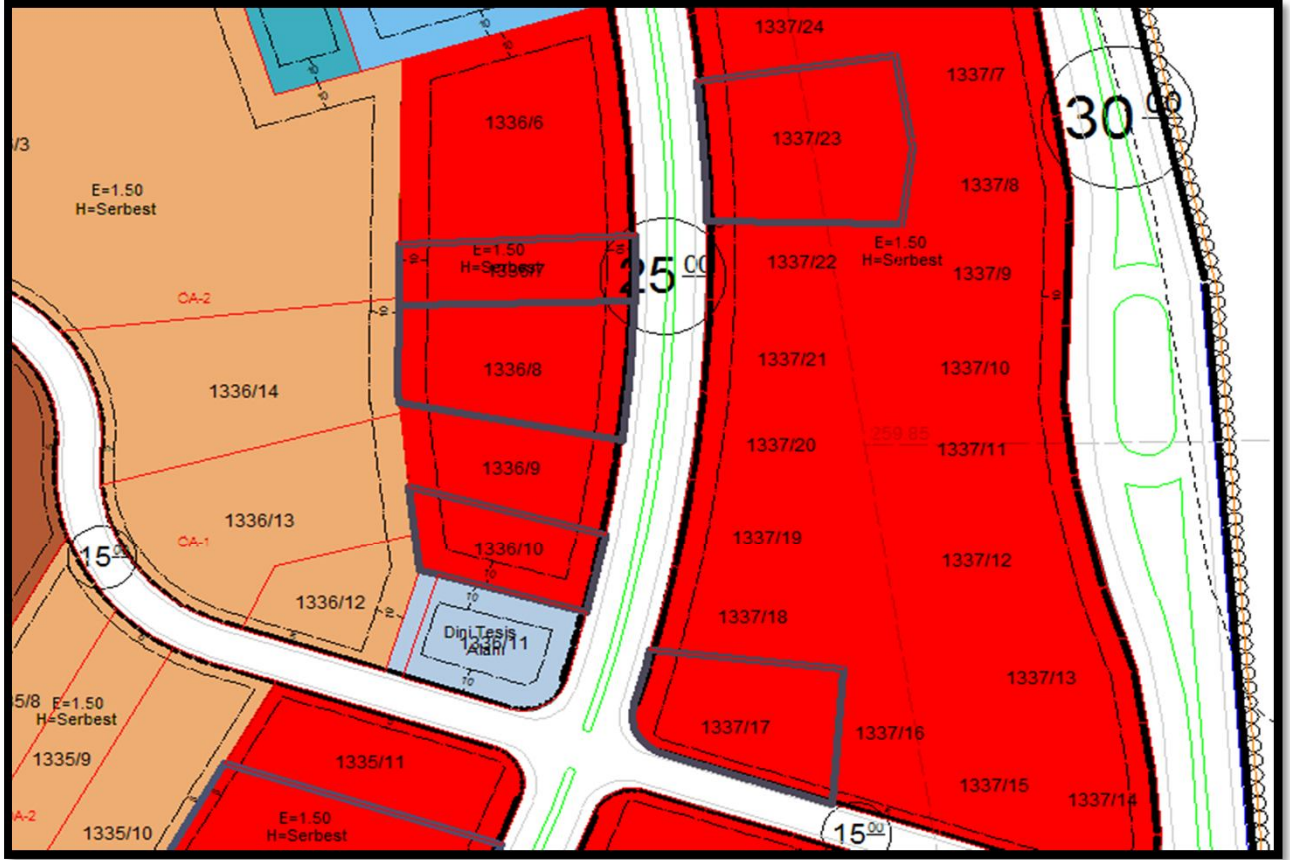




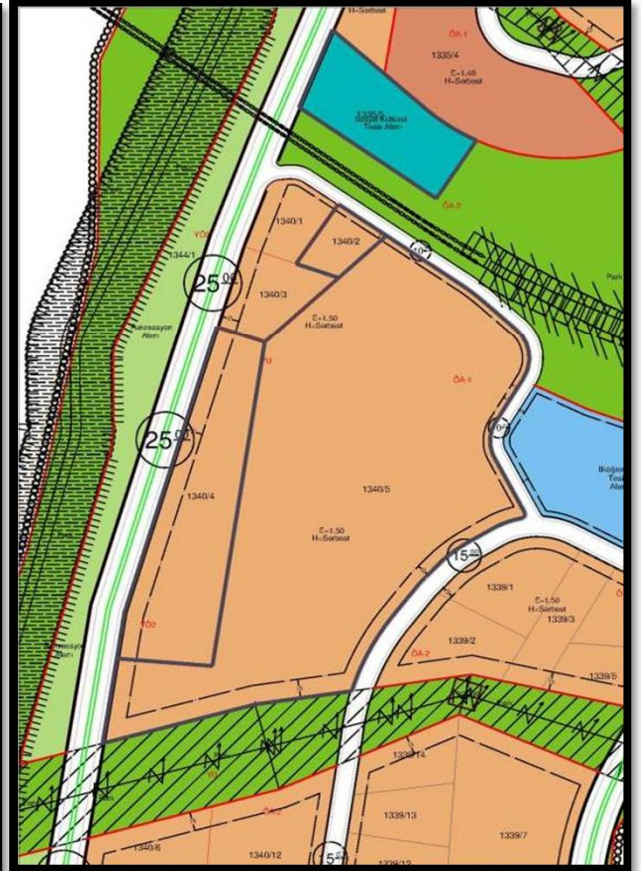
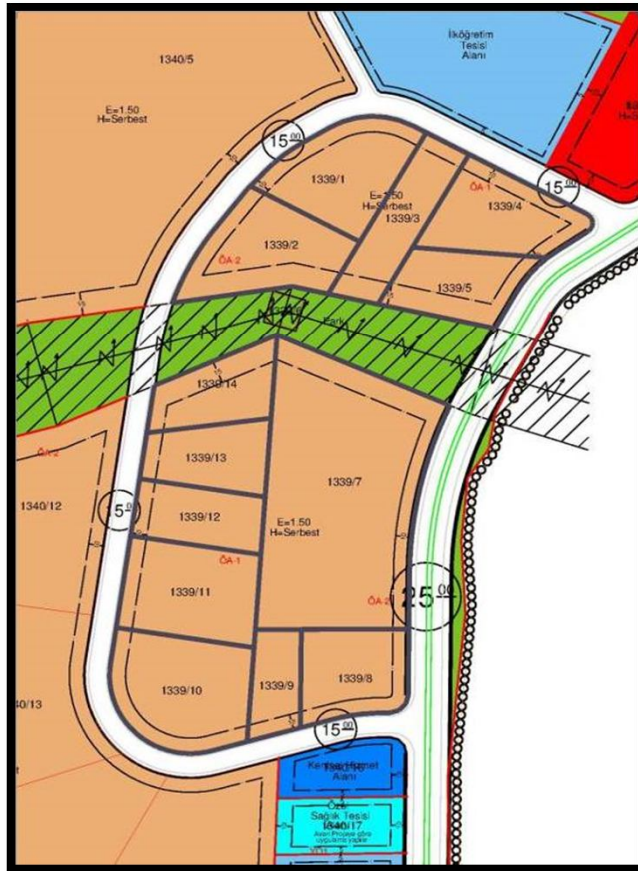
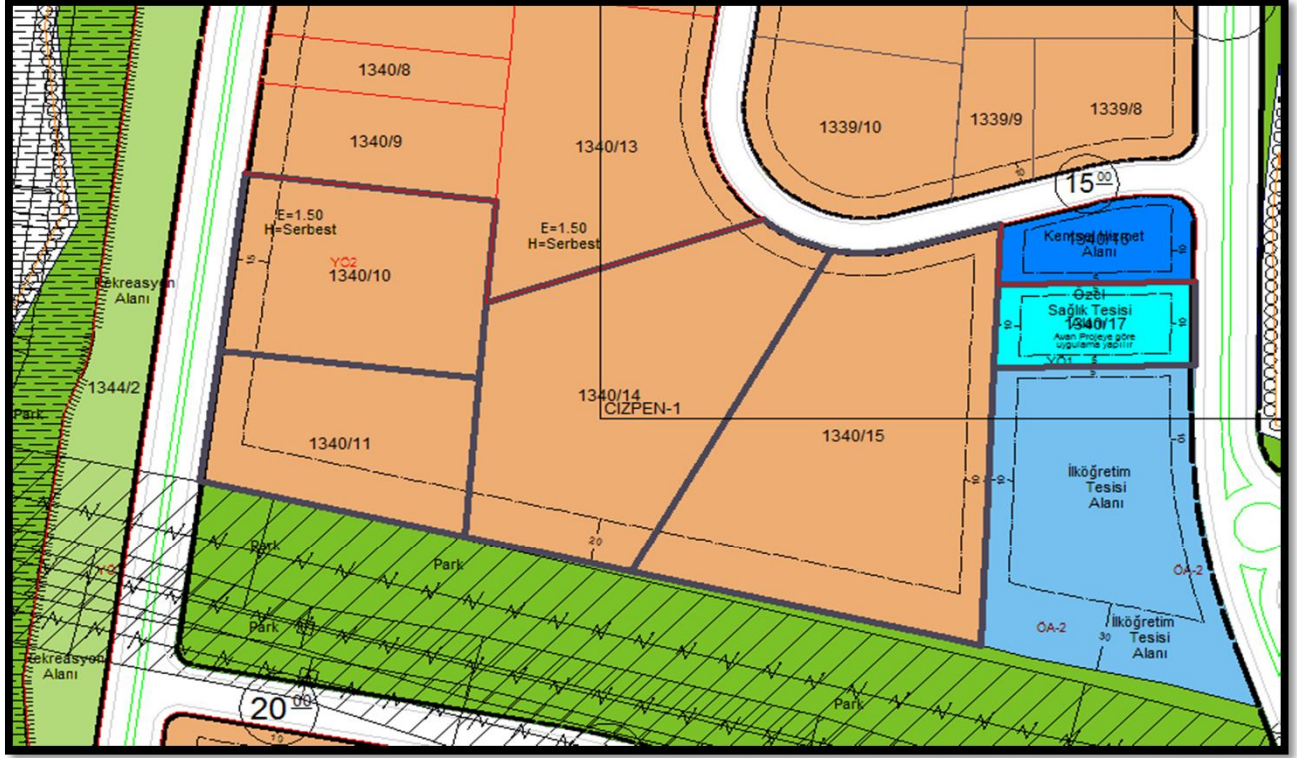




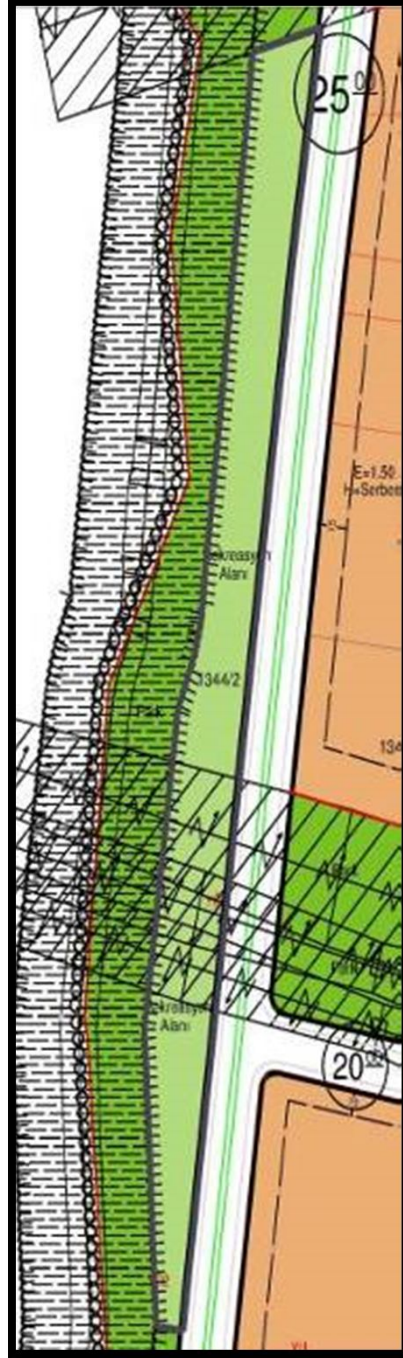


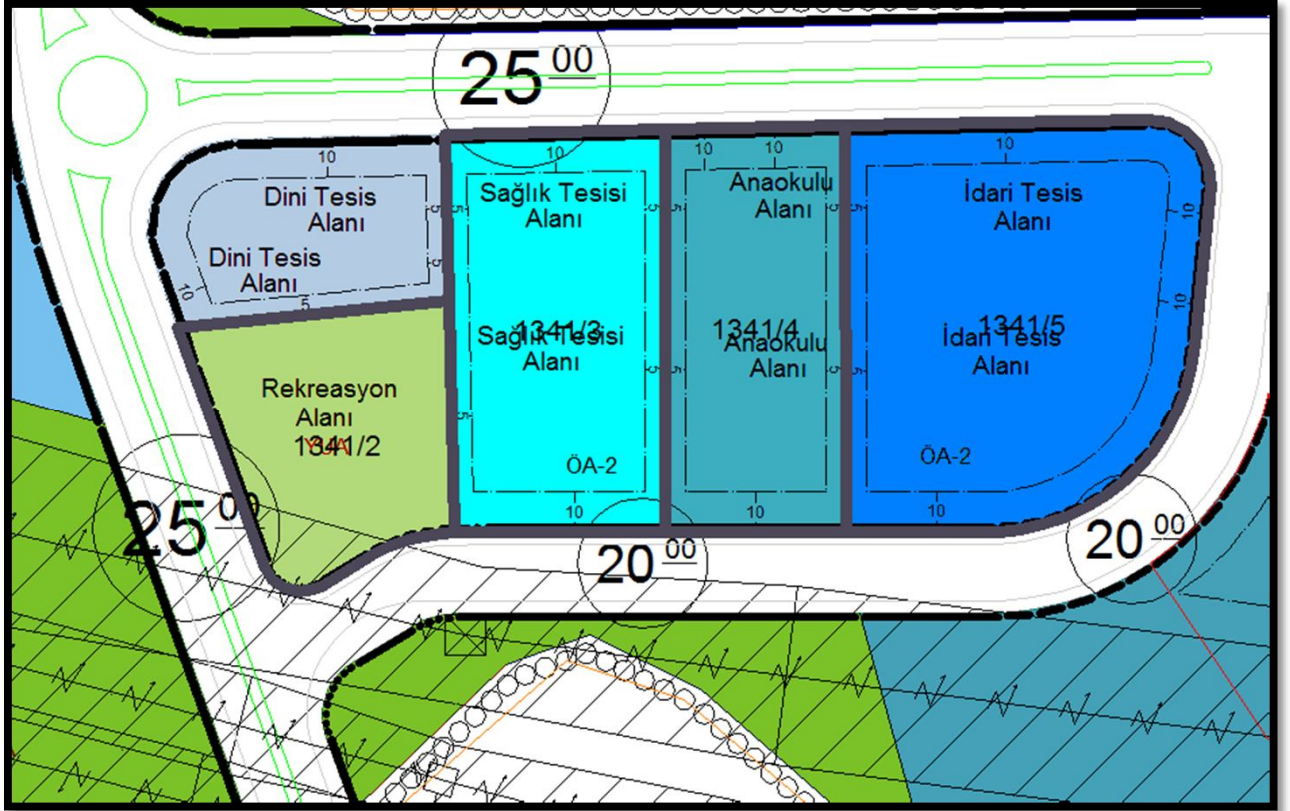












### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda bazı parseller üzerinde gecekondü şeklinde veya metruk, kullanılmayan bazı yapılar mevcuttur. Söz konusu yapılar imar mevzuatına aykırı olup işgalcilerin taşınmaz üzerinde herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. Taşınmazların yıkımı ve işgalcilerin tahliyesinin Belediye tarafından yapılabilmesi hukuken mümkündür.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan ve aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiş olan arsa vasıflı ana gayrimenkullerdir.Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )
1	1360	7	13.849,54	Tam	13.849,54
2	1384	1	5.424,66	102150/ 240000	2.308,87
3	1335	5	7.606,73	Tam	7.606,73
4	1335	12	7.123,14	Tam	7.123,14
5	1335	13	4.123,45	Tam	4.123,45
6	1335	15	3.507,22	Tam	3.507,22
7	1336	7	2.000,00	192529/240000	1.604,41
8	1336	8	3.639,25	6093/8000	2.771,74
9	1336	10	2.000,00	857/48000	35,71
10	1337	17	3.074,73	140479/240000	1.799,73
11	1337	23	4.186,21	Tam	4.186,21
12	1338	8	6.752,61	166823/240000	4.693,71
13	1339	1	4.831,95	Tam	4.831,95
14	1339	2	4.970,68	Tam	4.970,68
15	1339	3	3.500,00	Tam	3.500,00
16	1339	4	4.321,15	Tam	4.321,15
17	1339	5	3.438,76	37206/240000	533,09
18	1339	7	16.640,94	934206029856/319 5060480000	4.865,66
19	1339	8	3.783,19	Tam	3.783,19
20	1339	9	2.089,79	36244/240000	315,59
21	1339	10	5.900,62	325471017/536420 000	3.580,18
22	1339	11	5.080,74	109334/120000	4.629,14
23	1339	12	3.007,56	5747/9600	1.800,46
24	1339	13	3.140,22	171330/240000	2.241,72
25	1339	14	3.174,62	Tam	3.174,62
26	1340	2	2.000,00	18413/240000	153,44

27	1340	3	3.869,99	35999/240000	580,48
28	1340	4	15.400,00	53243/120000	6.832,85
29	1340	5	61.103,97	Tam	61.103,97
30	1340	6	4.909,35	72001/120000	2.945,65
31	1340	10	8.329,50	31001/120000	2.151,86
32	1340	11	7.016,07	Tam	7.016,07
33	1340	14	13.971,93	Tam	13.971,93
34	1340	15	17.782,58	Tam	17.782,58
35	1341	2	3.552,91	Tam	3.552,91
36	1341	3	5.294,07	Tam	5.294,07
37	1341	4	4.473,52	Tam	4.473,52
38	1341	5	8.293,85	Tam	8.293,85
39	1344	1	24.216,63	2231/240000	225,11
40	1344	2	13.924,89	50161/80000	8.731,08
<b>TOPLAM</b>			<b>321.307,02</b>		<b>239.267,26</b>

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

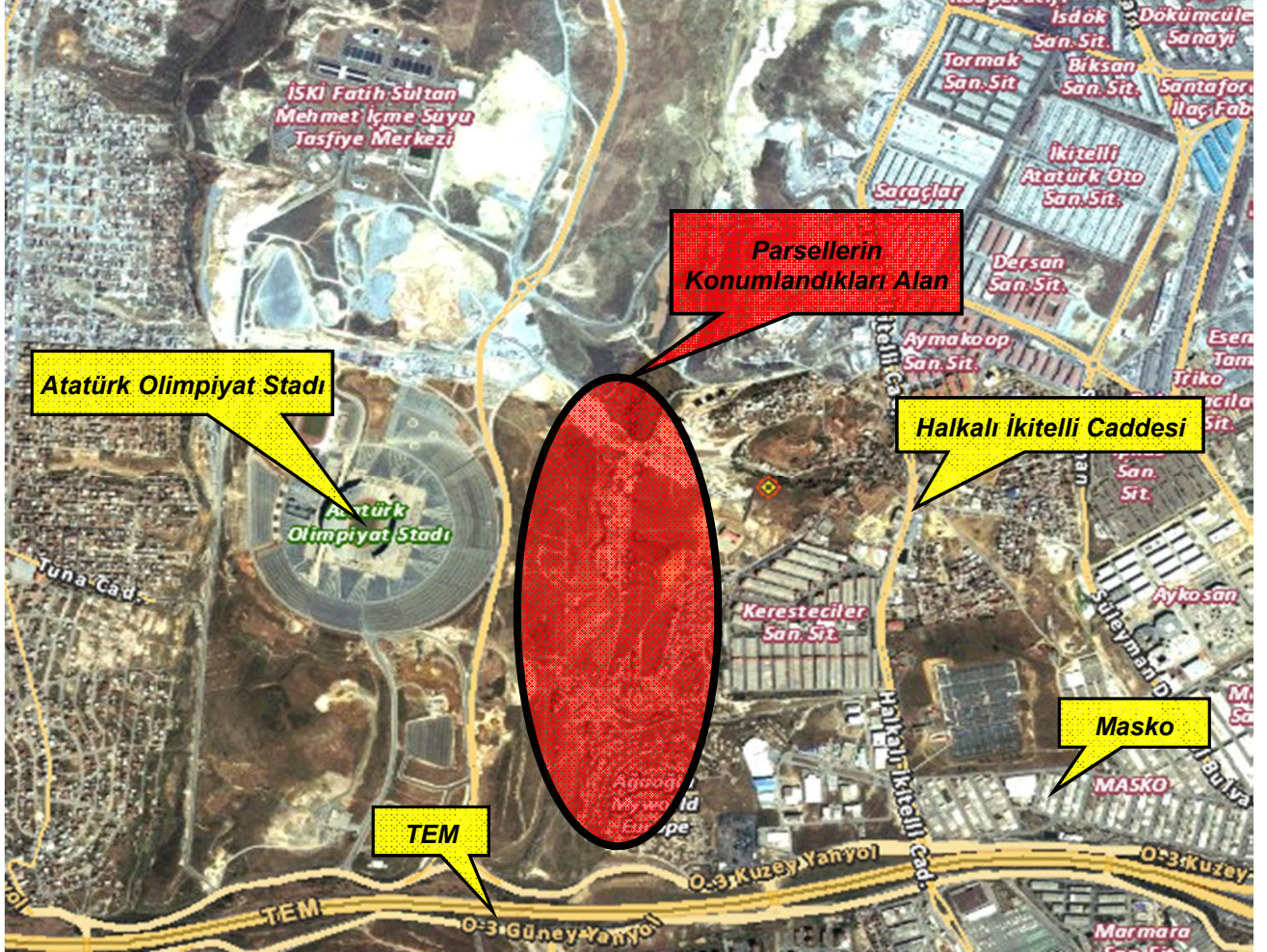
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumlanan toplam 40 adet parsellerdir.

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.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar kısmen düz, kısmen hafif eğimli bir topografyaya sahiptirler. Geometrik olarak dörtgen, düzensiz çokgen şekline sahiptirler. Parseller üzerinde yer yer ruhsatsız binalar bulunmakta olup, değerlemede binalar dikkate alınmamıştır. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km<sup>2</sup> alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



#### 4.1.2 - Başakşehir İlçesi

Başakşehir İlçesi; 2009 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir. Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekan olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır. 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.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Taşınmazlar gelişim trendi gösteren bölgede yer almaktadırlar.
- \* Toplu konut projesi geliştirilebilecek büyüklüktedirler.
- \* Bölgenin alt yapı çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmıştır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* 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 olup gerektiğinde ilgili kurumlarca kamulaştırılacaklardır.
- \* Hisseli mülkiyete sahiptirler.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### Arsa Emsalleri

##### \* CADDE EMLAK

Tel 532 233 73 31

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan E=1.50, H(max)=Serbest yapılaşma koşullarındaki konut imarlı net 6.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 6.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	6200 .-M <sup>2</sup>	6.000.000 .-TL	968	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-----	---------------------

##### \* CENTURY 21 PARK EMLAK

Tel 533 522 59 76

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan E=1.50, H(max)=Serbest yapılaşma koşullarındaki konut imarlı net 8.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 9.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	8000 .-M <sup>2</sup>	9.000.000 .-TL	1.125	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------	---------------------

##### \* ANSİA GAYRİMENKUL

Tel 212 225 54 28

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan E=1.25 yapılaşma koşullarındaki ticaret imarlı net 11.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 27.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	11000 .-M <sup>2</sup>	27.500.000 .-TL	2.500	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	-------	---------------------

##### \* UNİTED MİLLENİUM GAYRİMENKUL

Tel 212 871 52 47

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan E=1.50 yapılaşma koşullarındaki ticaret imarlı net 4.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 11.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	4000 .-M <sup>2</sup>	11.000.000 .-TL	2.750	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	-------	---------------------

##### \* UNİTED MİLLENİUM GAYRİMENKUL

Tel 212 871 52 47

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan E=2.00 , H=Serbest yapılaşma koşullarındaki konut imarlı net 22.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 22.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	22000 .-M <sup>2</sup>	22.500.000 .-TL	1.023	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	-------	---------------------

**Konut Emsalleri****\* AĞAOĞLU MY EUROPE SATIŞ OFİSİ**

Tel 212 444 67 77

Yapılan görüşmede Ağaoğlu My Europe projesine bulunan 2+1 kullanımlı 165 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 520.000.-TL fiyatla , 3+1 kullanımlı 175 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 550.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	165	.-M <sup>2</sup>	520.000	.-TL	3.152	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	175	.-M <sup>2</sup>	550.000	.-TL	3.143	.-TL/M <sup>2</sup>

**\* ANSİA GAYRİMENKUL**

Tel 212 225 54 28

Yapılan görüşmede Ağaoğlu My Europe projesine bulunan 2+1 kullanımlı 152 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 470.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	152	.-M <sup>2</sup>	470.000	.-TL	3.092	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CENTURY 21 PARK EMLAK**

Tel 533 522 59 76

Yapılan görüşmede Bahçetepe Evleri projesinde bulunan 2+1 kullanımlı 144 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 400.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	144	.-M <sup>2</sup>	400.000	.-TL	2.778	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CENTURY 21 PARK EMLAK**

Tel 533 522 59 76

Yapılan görüşmede Bahçetepe Evleri projesinde bulunan 3+1 kullanımlı 164 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 460.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	164	.-M <sup>2</sup>	460.000	.-TL	2.805	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* CADDE EMLAK**

Tel 532 233 73 31

Yapılan görüşmede Kiptaş Kayaşehir Evleri projesinde bulunan 3+1 kullanımlı 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	120	.-M <sup>2</sup>	200.000	.-TL	1.667	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**Ticari Birim Emsalleri****\* HANBEY GAYRİMENKUL**

Tel 212 864 04 72

Yapılan görüşmede Bizim Evler 2 Evleri projesinde bulunan 45 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 170.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	45	.-M <sup>2</sup>	170.000	.-TL	3.778	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* SİTE EMLAK**

Tel 212 472 64 25

Yapılan görüşmede Ağaoğlu My Europe projesinde bulunan 115 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 420.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	115	.-M <sup>2</sup>	420.000	.-TL	3.652	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* UZMAN GAYRİMENKUL**

Tel 212 485 54 54

Yapılan görüşmede Bizim Evler 4 Evleri projesinde bulunan 55 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 180.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	55	.-M <sup>2</sup>	180.000	.-TL	3.273	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* TEK EMLAK**

Tel 212 542 44 17

Yapılan görüşmede Kiptaş Kayaşehir Evleri projesinde bulunan 140 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 390.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	140	.-M <sup>2</sup>	390.000	.-TL	2.786	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**1335 ada 5 no'lu parsel " Sosyal Kültürel Tesis Alanı " , 1335 ada 13 no'lu parsel " İdari Tesis Alanı " , 1338 ada 8 no'lu parsel " Metro İstasyonu Alanı " , 1341 ada 2 no'lu parsel " Rekreasyon Alanı " , 1341 ada 3 no'lu parsel " Sağlık Tesisi Alanı " , 1341 ada 4 no'lu parsel " Anaokulu Alanı " , 1341 ada 5 no'lu parsel " İdari Tesis Alanı " , 1344 ada 1 ve 2 no'lu parseller " Rekreasyon Alanı " , 1384 ada 1 no'lu parsel " Rekreasyon Alanı " imarlıdır. Dolayısıyla bu 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.Söz konusu taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.**

**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.**

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		6.000.000	9.000.000	22.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3500	6.200	8.000	22.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		968	1.125	1.023
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI	E=1.50	E=1.50	E=1.50	E=2.00
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -15%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut	Konut
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-6%	-6%	-6%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		4%	4%	-11%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.030</b>	<b>1.006</b>	<b>1.170</b>	<b>910</b>

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede konut imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 950.-1.400.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği, ticaret imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 900.-1200.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği anlaşılmıştır. Bu duruma göre parseller için 1339 ada 3 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer parsellere değer verilirken 1339 ada 3 parselin birim m<sup>2</sup> değeri olan 1.030.-TL referans olarak alınmıştır.



TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M <sup>2</sup> )	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (USD)	Birim Kira Değeri (TL/M <sup>2</sup> /AY)
1360	7	13.849,54	13.849,54	1.310,00	18.142.897,40	8.639.474,95	5,46
1384	1	5.424,66	2.308,87	480,00	1.108.257,60	527.741,71	2,00
1335	5	7.606,73	7.606,73	493,64	3.755.000,00	1.788.095,24	2,06
1335	12	7.123,14	7.123,14	1.110,00	7.906.685,40	3.765.088,29	4,63
1335	13	4.123,45	4.123,45	493,52	2.035.000,00	969.047,62	2,06
1335	15	3.507,22	3.507,22	1.360,00	4.769.819,20	2.271.342,48	5,67
1336	7	2.000,00	1.604,41	1.110,00	1.780.895,10	848.045,29	4,63
1336	8	3.639,25	2.771,74	1.110,00	3.076.631,40	1.465.062,57	4,63
1336	10	2.000,00	35,71	1.110,00	39.638,10	18.875,29	4,63
1337	17	3.074,73	1.799,73	1.110,00	1.997.700,30	951.285,86	4,63
1337	23	4.186,21	4.186,21	1.110,00	4.646.693,10	2.212.711,00	4,63
1338	8	6.752,61	4.693,71	493,43	2.316.000,00	1.102.857,14	2,06
1339	1	4.831,95	4.831,95	1.045,00	5.049.387,75	2.404.470,36	4,35
1339	2	4.970,68	4.970,68	1.030,00	5.119.800,40	2.438.000,19	4,29
1339	3	3.500,00	3.500,00	1.030,00	3.605.000,00	1.716.666,67	4,29
1339	4	4.321,15	4.321,15	1.045,00	4.515.601,75	2.150.286,55	4,35
1339	5	3.438,76	533,09	1.030,00	549.082,70	261.467,95	4,29
1339	7	16.640,94	4.865,66	1.030,00	5.011.627,48	2.386.489,28	4,29
1339	8	3.783,19	3.783,19	1.045,00	3.953.433,55	1.882.587,40	4,35
1339	9	2.089,79	315,59	1.030,00	325.057,70	154.789,38	4,29
1339	10	5.900,62	3.580,18	1.045,00	3.741.283,31	1.781.563,48	4,35
1339	11	5.080,74	4.629,14	1.030,00	4.768.016,83	2.270.484,20	4,29
1339	12	3.007,56	1.800,46	1.030,00	1.854.473,80	883.082,76	4,29
1339	13	3.140,22	2.241,72	1.030,00	2.308.973,12	1.099.511,01	4,29
1339	14	3.174,62	3.174,62	1.030,00	3.269.858,60	1.557.075,52	4,29
1340	2	2.000,00	153,44	1.030,00	158.043,20	75.258,67	4,29
1340	3	3.869,99	580,48	1.030,00	597.896,85	284.712,78	4,29
1340	4	15.400,00	6.832,85	1.030,00	7.037.835,50	3.351.350,24	4,29
1340	5	61.103,97	61.103,97	1.040,00	63.548.128,80	30.261.013,71	4,33
1340	6	4.909,35	2.945,61	1.030,00	3.033.978,30	1.444.751,57	4,29
1340	10	8.329,50	2.151,85	1.030,00	2.216.407,59	1.055.432,18	4,29
1340	11	7.016,07	7.016,07	1.030,00	7.226.552,10	3.441.215,29	4,29
1340	14	13.971,93	13.971,93	1.030,00	14.391.087,90	6.852.899,00	4,29
1340	15	17.782,58	17.782,58	1.030,00	18.316.057,40	8.721.932,10	4,29
1341	2	3.552,91	3.552,91	493,40	1.753.000,00	834.761,90	2,06
1341	3	5.294,07	5.294,07	444,08	2.351.000,00	1.119.523,81	1,85
1341	4	4.473,52	4.473,52	493,35	2.207.000,00	1.050.952,38	2,06
1341	5	8.293,85	8.293,85	493,62	4.094.000,00	1.949.523,81	2,06
1344	1	24.216,63	225,11	493,09	111.000,00	52.857,14	2,05
1344	2	13.924,89	8.731,08	493,64	4.310.000,00	2.052.380,95	2,06
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>					<b>226.998.802,22</b>		
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>					<b>226.998.802,00</b>		

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

1335 ada 5 no'lu parsel " Sosyal Kültürel Tesis Alanı " , 1335 ada 13 no'lu parsel " İdari Tesis Alanı " , 1338 ada 8 no'lu parsel " Metro İstasyonu Alanı " , 1341 ada 2 no'lu parsel " Rekreasyon Alanı " , 1341 ada 3 no'lu parsel " Sağlık Tesis Alanı " , 1341 ada 4 no'lu parsel " Anaokulu Alanı " , 1341 ada 3 no'lu parsel " Sağlık Tesis Alanı " , 1341 ada 5 no'lu parsel " İdari Tesis Alanı " , 1344 ada 1 ve 2 no'lu parseller " Rekreasyon Alanı " , 1384 ada 1 no'lu parsel " Rekreasyon Alanı " imarlıdır. Dolayısıyla bu parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir.Bu nedenle nakit akışı yönteminde dikkate alınmamışlardır.

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda "Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### Genel Kabul ve Varsayımlar

**Satılabilir Alan İlave Oranı;** Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

**İnşaat Alanı İlave Oranı;** Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Alan	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
1360	7	13.849,54	Ticaret Alanı	Emsal:	2,00	27.699,08m <sup>2</sup>
1335	12	7.123,14	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	10.684,71m <sup>2</sup>
1335	15	3.507,22	Ticaret Alanı	Emsal:	2,00	7.014,44m <sup>2</sup>
1336	7	1.604,41	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	2.406,62m <sup>2</sup>
1336	8	2.771,74	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	4.157,61m <sup>2</sup>
1336	10	35,71	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	53,57m <sup>2</sup>
1337	17	1.799,73	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	2.699,60m <sup>2</sup>
1337	23	4.186,21	Ticaret Alanı	Emsal:	1,50	6.279,32m <sup>2</sup>
1339	1	4.831,95	Konut Alanı	Emsal:	1,50	7.247,93m <sup>2</sup>
1339	2	4.970,68	Konut Alanı	Emsal:	1,50	7.456,02m <sup>2</sup>
1339	3	3.500,00	Konut Alanı	Emsal:	1,50	5.250,00m <sup>2</sup>
1339	4	4.321,15	Konut Alanı	Emsal:	1,50	6.481,73m <sup>2</sup>
1339	5	533,09	Konut Alanı	Emsal:	1,50	799,64m <sup>2</sup>
1339	7	4.865,66	Konut Alanı	Emsal:	1,50	7.298,49m <sup>2</sup>
1339	8	3.783,19	Konut Alanı	Emsal:	1,50	5.674,79m <sup>2</sup>
1339	9	315,59	Konut Alanı	Emsal:	1,50	473,39m <sup>2</sup>
1339	10	3.580,18	Konut Alanı	Emsal:	1,50	5.370,27m <sup>2</sup>
1339	11	4.629,14	Konut Alanı	Emsal:	1,50	6.943,71m <sup>2</sup>
1339	12	1.800,46	Konut Alanı	Emsal:	1,50	2.700,69m <sup>2</sup>
1339	13	2.241,72	Konut Alanı	Emsal:	1,50	3.362,58m <sup>2</sup>
1339	14	3.174,62	Konut Alanı	Emsal:	1,50	4.761,93m <sup>2</sup>
1340	2	153,44	Konut Alanı	Emsal:	1,50	230,16m <sup>2</sup>
1340	3	580,48	Konut Alanı	Emsal:	1,50	870,72m <sup>2</sup>
1340	4	6.832,85	Konut Alanı	Emsal:	1,50	10.249,28m <sup>2</sup>
1340	5	61.103,97	Konut Alanı	Emsal:	1,50	91.655,96m <sup>2</sup>
1340	6	2.945,65	Konut Alanı	Emsal:	1,50	4.418,48m <sup>2</sup>
1340	10	2.151,86	Konut Alanı	Emsal:	1,50	3.227,79m <sup>2</sup>
1340	11	7.016,07	Konut Alanı	Emsal:	1,50	10.524,11m <sup>2</sup>
1340	14	13.971,93	Konut Alanı	Emsal:	1,50	20.957,90m <sup>2</sup>
1340	15	17.782,58	Konut Alanı	Emsal:	1,50	26.673,87m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		189.963,96m <sup>2</sup>			1,55	<b>293.624,33m<sup>2</sup></b>

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%30)
1360	7	Ticaret Alanı	27.699,08	31.853,94	36.008,80
1335	12	Ticaret Alanı	10.684,71	12.287,42	13.890,12
1335	15	Ticaret Alanı	7.014,44	8.066,61	9.118,77
1336	7	Ticaret Alanı	2.406,62	2.767,61	3.128,60
1336	8	Ticaret Alanı	4.157,61	4.781,25	5.404,89
1336	10	Ticaret Alanı	53,57	61,60	69,63
1337	17	Ticaret Alanı	2.699,60	3.104,53	3.509,47
1337	23	Ticaret Alanı	6.279,32	7.221,21	8.163,11
1339	1	Konut Alanı	7.247,93	8.335,11	9.422,30
1339	2	Konut Alanı	7.456,02	8.574,42	9.692,83
1339	3	Konut Alanı	5.250,00	6.037,50	6.825,00
1339	4	Konut Alanı	6.481,73	7.453,98	8.426,24
1339	5	Konut Alanı	799,64	919,58	1.039,53
1339	7	Konut Alanı	7.298,49	8.393,26	9.488,03
1339	8	Konut Alanı	5.674,79	6.526,00	7.377,22
1339	9	Konut Alanı	473,39	544,39	615,40
1339	10	Konut Alanı	5.370,27	6.175,81	6.981,35
1339	11	Konut Alanı	6.943,71	7.985,27	9.026,83
1339	12	Konut Alanı	2.700,69	3.105,79	3.510,90
1339	13	Konut Alanı	3.362,58	3.866,97	4.371,36
1339	14	Konut Alanı	4.761,93	5.476,22	6.190,51
1340	2	Konut Alanı	230,16	264,68	299,21
1340	3	Konut Alanı	870,72	1.001,33	1.131,94
1340	4	Konut Alanı	10.249,28	11.786,67	13.324,06
1340	5	Konut Alanı	91.655,96	105.404,35	119.152,74
1340	6	Konut Alanı	4.418,48	5.081,25	5.744,02
1340	10	Konut Alanı	3.227,79	3.711,96	4.196,13
1340	11	Konut Alanı	10.524,11	12.102,72	13.681,34
1340	14	Konut Alanı	20.957,90	24.101,58	27.245,26
1340	15	Konut Alanı	26.673,87	30.674,95	34.676,03
<b>TOPLAM</b>			<b>293.624,33</b>	<b>337.667,98</b>	<b>381.711,62</b>

Lejant/Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%30)
Konut Alanı	155.086,26	232.629,40	267.523,81	302.418,22
Ticaret Alanı	34.877,70	60.994,93	70.144,17	79.293,41
<b>Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar</b>	<b>189.963,96</b>	<b>293.624,33</b>	<b>337.667,98</b>	<b>381.711,62</b>

<b>Kamulaştırılacak Alanlar</b>	<b>49.303,30</b>			
---------------------------------	------------------	--	--	--

### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 321.307,02 m<sup>2</sup> , Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 239.267,21 m<sup>2</sup> dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen hisse alanı üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 337.667,88 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu hesaplamada konutların toplam satışa esas alanları 267.523,71 m<sup>2</sup> , ticari birimlerin toplam satışa esas alanları 70.144,17 m<sup>2</sup> olarak ele alınmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 60 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Konut birimlerinin satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
Konut	30,00%	30,00%	20,00%	10,00%	10,00%
Ticaret	10%	10,00%	20,00%	30,00%	30,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **2.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır. Ticari birimlerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **3.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
Konut	2.100,00 TL/m <sup>2</sup>	2.310,00 TL/m <sup>2</sup>	2.541,00 TL/m <sup>2</sup>	2.795,10 TL/m <sup>2</sup>	3.074,61 TL/m <sup>2</sup>
Ticaret	3.500,00 TL/m <sup>2</sup>	3.850,00 TL/m <sup>2</sup>	4.235,00 TL/m <sup>2</sup>	4.658,50 TL/m <sup>2</sup>	5.124,35 TL/m <sup>2</sup>

### Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

#### Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m<sup>2</sup> birim yapı maliyet listesine göre IV.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 650,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapılar için ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin **950-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	950,00 TL/m <sup>2</sup>	1.054,50 TL/m <sup>2</sup>	1.170,50 TL/m <sup>2</sup>	1.299,25 TL/m <sup>2</sup>

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 381.711,52 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 4 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>Dağılım</b>	35,00%	35,00%	20,00%	10,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>Dağılım</b>	35,00%	35,00%	20,00%	10,00%
<b>Birim Maliyet</b>	950,00 TL/m <sup>2</sup>	1.054,50 TL/m <sup>2</sup>	1.170,50 TL/m <sup>2</sup>	1.299,25 TL/m <sup>2</sup>
<b>İnşaat (m<sup>2</sup>)</b>	133.599,07 m <sup>2</sup>	133.599,07 m <sup>2</sup>	76.342,32 m <sup>2</sup>	38.171,16 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>126.919.115 TL</b>	<b>140.880.218 TL</b>	<b>89.358.309 TL</b>	<b>49.593.862 TL</b>

### Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta gelir düzeyine hitap edecek sosyal konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin minimum düzeyde tutulacağı, inşaatın ihale kanunu ile taahhüt şeklinde yaptırılacağı ve satışların Emlak Konut GYO bünyesinde gerçekleştirileceği öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m<sup>2</sup> ile 50,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **20,00 TL/m<sup>2</sup>** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır. Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m<sup>2</sup> olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m<sup>2</sup> ile 60,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında bir tutara denk gelmektedir. Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 950,00 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 20,00 TL ile 50,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

## Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

### a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta gelir düzeyine yönelik sosyal konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%28,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

### b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülmür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.



### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
<b>İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)</b>			<b>9,50%</b>
<b>Proje Değeri</b>	189.963,96	4.284,17	<b>813.838.459 TL</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	381.711,62	963,75	<b>367.876.014 TL</b>
<b>Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti</b>	381.711,62	42,36	<b>16.168.826 TL</b>
<b>Geliştirme Maliyeti</b>	381.711,62	559,46	<b>213.551.983 TL</b>
<b>Arsa Değeri (Proje Konusu)</b>	189.963,96	1.138,33	<b>216.241.636 TL</b>
<b>Kamulaştırılacak Arsa Değeri</b>	49.303,30	487,60	<b>24.040.258 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>239.267,26</b>	<b>1.004,24</b>	<b>240.281.893 TL</b>



#### 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Toplam hasılat bedeli 813.838.459.-TL dir.

Taşınmazlarının bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %32 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 75 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %32, yüklenici için %68 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>813.838.459 .-TL</b>
---	-------------------------

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Toplam Satış Hasılatı	813.838.459 .-TL
Hasılat Payı Oranı	<b>32%</b>
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	260.428.307 .-TL
<b>Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%75)</b>	<b>208.342.645 .-TL</b>
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	24.040.258 .-TL
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	<b>232.382.903 .-TL</b>
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	<b>239.267,26 .-M<sup>2</sup></b>
<b>Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>	<b>971,23 .-TL</b>

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 40 adet parselin toplam değeri üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

### ■ Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>226.998.802,22</b>
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>226.998.802,00</b>

### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>240.281.893,14</b>
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>240.281.893,00</b>

### ■ Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>232.382.902,99</b>
<b>PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>232.382.903,00</b>

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, halihazırda projenin bu yönde yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır. Değerleme esnasında üçüncü yöntem olarak Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı kullanılmış olup paylaşım oranlarına ilişkin kabuller ilgili değerlendirme yöntemi başlığının altında yer almaktadır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek 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 kirası, 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 **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır. Konut alanı imarlı parseller üzerinde orta ve alt düzey gelir grubuna hitap eden konut projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 40 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**226.998.802 .-TL**

(iki Yüz Yirmi Altı Milyon Dokuz Yüz Doksan Sekiz Bin Sekiz Yüz İki TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**267.858.586 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
<b>226.998.802</b>	<b>108.094.668</b>	<b>79.093.659</b>	<b>267.858.586</b>

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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