

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Başakşehir / İSTANBUL**  
**(36 Adet Parsel)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 18 Aralık 2014
<b>Rapor Tarihi</b>	: 23 Aralık 2014
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2014/7143
<b>Değerleme Konusu</b>	: Ziya Gökalp Mahallesi 36 adet parsel ve
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Başakşehir Mahallesi 2 adet parsel Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 36 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş. (Tam malik ve hissedar)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü</b>	: 139.392,72 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>125.171.310,20,-TL</b>	<b>54.023.008,29,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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


NOVA TD RAPOR NO: 2014/7143

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	17
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	34
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemeleri.....	34
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	37
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	39
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	39
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	40
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	41
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	44
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	44
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	45
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	48
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	49
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	57
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	57
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	57
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	59
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	59
8.1.1.	Emsal Analizi.....	59
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	60
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	63
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	68
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	72
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	79



**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Başakşehir'de konumlu 36 adet parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	23 Aralık 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 36 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri</b>	:	125.171.310,20,-TL



## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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



### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam ve hisseli mülkiyet)

**İLİ** : İstanbul

**İLÇESİ** : Başakşehir

**MAHALLESİ** : İkitelli-2

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	---	1335	5	Arsa	7.606,73	Tam	9524	153	15084	08.09.2011
2	---	1335	12	Arsa	7.123,14	Tam	9524	153	15091	08.09.2011
3	---	1335	13	Arsa	4.123,45	Tam	9524	153	15092	08.09.2011
4	---	1335	15	Arsa	3.507,22	Tam	9524	153	15094	08.09.2011
5	---	1336	7	Arsa	2.000,00	192529/240000	9524	153	15103	08.09.2011
6	---	1336	8	Arsa	3.639,25	6093/8000	9524	153	15104	08.09.2011
7	---	1336	10	Arsa	2.000,00	857/48000	10733	153	15106	24.09.2012
8	---	1337	17	Arsa	3.074,73	140479/240000	10733	153	15127	24.09.2012
9	---	1337	23	Arsa	4.186,21	Tam	9524	154	15133	08.09.2011
10	---	1338	8	Arsa	6.752,61	166823/240000	9524	154	15142	08.09.2011
11	---	1339	1	Arsa	4.831,95	Tam	10232	154	15148	13.09.2012
12	---	1339	2	Arsa	4.970,68	Tam	9524	154	15149	08.09.2011
13	---	1339	3	Arsa	3.500,00	Tam	9524	154	15150	08.09.2011



SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI	YEVİMİYE NO	ÇİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
14	---	1339	4	Arsa	4.321,15	Tam	9524	154	15151	08.09.2011
15	---	1339	5	Arsa	3.438,76	37206/240000	9524	154	15152	08.09.2011
16	---	1339	7	Arsa	16.640,94	934206029856/ 3195060480000	1780	154	15154	07.02.2013
17	---	1339	8	Arsa	3.783,19	Tam	9524	154	15155	08.09.2011
18	---	1339	9	Arsa	2.089,79	36244/240000	9524	154	15156	08.09.2011
19	---	1339	10	Arsa	5.900,62	325471017/ 536420000	1780	154	15157	07.02.2013
20	---	1339	11	Arsa	5.080,74	109334/120000	1782	154	15158	07.02.2013
21	---	1339	12	Arsa	3.007,56	5747/9600	9524	154	15159	08.09.2011
22	---	1339	13	Arsa	3.140,22	171330/240000	1780	154	15160	07.02.2013
26	---	1339	14	Arsa	3.174,62	Tam	9524	154	15161	08.09.2011
24	---	1340	2	Arsa	2.000,00	18413/240000	9524	154	15163	08.09.2011
25	---	1340	3	Arsa	3.869,99	35999/240000	1780	154	15164	07.02.2013
26	---	1340	4	Arsa	15.400,00	53243/120000	9524	154	15165	08.09.2011
27	---	1340	6	Arsa	4.909,35	72001/120000	1780	154	15167	07.02.2013
28	---	1340	10	Arsa	8.329,50	31001/120000	1780	154	15171	07.02.2013
29	---	1341	2	Arsa	3.552,91	Tam	9524	154	15183	08.09.2011
30	---	1341	3	Arsa	5.294,07	Tam	9524	154	15184	08.09.2011
31	---	1341	4	Arsa	4.473,52	Tam	9524	154	15185	08.09.2011
32	---	1341	5	Arsa	8.293,85	Tam	9524	154	15186	08.09.2011
33	---	1344	1	Arsa	24.216,63	2231/240000	9524	154	15189	08.09.2011

34	---	1344	2	Arsa	13.924,89	50161/80000	9524/ 10733	154	15210	08.09.2011 24.09.2012
35	---	1360	7	Arsa	13.849,54	Tam	13680	158	15530	26.11.2012
36	---	1384	1	Arsa	5.424,66	102150/240000	13680	159	15634	26.11.2012

**Not:** 36 adet parselin toplam yüzölçümü 221.432,47 m<sup>2</sup> olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların yüzölçümü ise 139.392,72 m<sup>2</sup>'dir.



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 30.10.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### Şerhler Bölümü:

#### **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:**

- T. C. 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)

#### **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 şerhi. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye no ile)

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

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

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

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

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

- 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:**

- 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 no ile)

**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 muvaffakat 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 muvaffakat 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 muvaffakat etmişlerdir. (02.05.2007 tarih ve 7703 yevmiye no ile)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**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)

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

**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

**Not 1 :** **2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİ:** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13 üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.

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

**Not 3 :** **Gecekondü Önleme Bölgesi:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yetkisinde olan alanlardır.

**Not 4:** **"Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir" beyanı:** Maliye Hazinesine ait taşınmazların TOKİ'ne devri esnasında ilgili mevzuat gereğince zorunlu olarak tapu kaydına şerh konulmuştur. Bu şerh, planlama ve imar uygulaması aşamasında DOP kesintisi kapsamındaki alanların Kamuya bedelsiz olarak kazandırılması amacıyla konulmaktadır. Bu kapsamda söz konusu parsel için yapılacak imar planının ve imar uygulaması sonucu oluşacak DOP ve KOP parsellerinin bedelsiz

olarak Maliye Hazinesi'ne devrine yöneliktir. Dolayısıyla bu şerhin taşınmaz üzerinde olumsuz bir etkisi de bulunmamaktadır.

**Sonuç itibariyle bölgede imar planları yapılmış ve imar uygulamaları (1360 ada 7 no'lu parsel ve 1384 ada 1 no'lu parsele ilişkin imar planı ve imar uygulaması iptal edilmiştir) tamamlanmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hisseler üzerinde olumsuz bir etken bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde imar uygulaması öncesi dönemden gelen şerhlerin kaldırılması önerilmektedir.**

#### **4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.09.2014 tarih ve 67507953-310.05-3664-9435 sayılı yazısına istinaden rapor konusu taşınmazların imar durumları sayfa 18'deki tabloda sunulmuştur



SIRA NO	ADA NO	PARSE L NO	PLAN ADI	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI	AÇIKLAMA
1	1335	5	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Sosyal Kültürel Tesis Alanı	---	Rezerv yapı alanı
2	1335	12	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
3	1335	13	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	İdari Tesis	---	Rezerv yapı alanı
4	1335	15	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 2,00 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
5	1336	7	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
6	1336	8	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
7	1336	10	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
8	1337	17	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı

9	1337	23	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
10	1338	8	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Metro İstasyonu Alanı	---	Rezerv yapı alanı
11	1339	1	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
12	1339	2	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
13	1339	3	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
14	1339	4	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
15	1339	5	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
16	1339	7	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
17	1339	8	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı

18	1339	9	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
19	1339	10	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
20	1339	11	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
21	1339	12	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
22	1339	13	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
23	1339	14	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
24	1340	2	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
25	1340	3	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
26	1340	4	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
27	1340	6	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı



28	1340	10	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: Serbest	Rezerv yapı alanı
29	1341	2	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	Rekrasyon alanında kalmakta (Emsal: 0,03 - H: 6,50 m) olup kısmen enerji nakil hattından etkilenmektedir.	Rezerv yapı alanı
30	1341	3	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Sağlık Tesisi Alanı	---	Rezerv yapı alanı
31	1341	4	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Anaokulu Alanı	---	Rezerv yapı alanı
32	1341	5	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	İdari Tesis Alanı	---	Rezerv yapı alanı
33	1344	1	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	Rekrasyon alanında (Emsal: 0,03 - H: 6,50 m) kalmakta olup kısmen enerji nakil hattı kuşağından kısmen enerji üstü metro hattından etkilenmektedir.	Rezerv yapı alanı
34	1344	2	30.03.2011 tarihli İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı	Rekreasyon Alanı	Rekrasyon alanında (Emsal: 0,03 - H: 6,50 m) almakta olup kısmen enerji nakil hattı kuşağından etkilenmektedir.	Rezerv yapı alanı
35	1360	7	19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önlleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı (*)	T1 Ticaret + Hizmet Alanı	Emsal: 2,00 H: Serbest	-
36	1384	1	19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önlleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı (*)	Rekreasyon Alanı	---	Rezerv yapı alanı

(\*) T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14.10.2014 tarih ve 60824831.105.99.[34.43]-11561 sayılı yazısında "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 12/9524 sayılı Olur'u kapsamında onaylanmış olan 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı doğrultusunda yapılmış imar uygulamasının tescil işlemlerinin Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde 26.11.2012 tarih ve 13680 yevmiye no'lu işlem tamamlandığı, ancak bahse konu bölgede yapılan imar uygulamasına ilişkin olarak, Ayşe SEZER Mirasçıları tarafından İdare aleyhine İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/619-620-621-622-623 ve 624 E. Sayılı dosyaları ile açılan davalarda ilgili Mahkeme tarafından "İptal Kararı" verildiği belirtilmektedir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tarafımıza ibraz ettiği 18.07.2014 tarih ve 2013/619 Esas sayılı kararında "dava konusu 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı ile 3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının, dava konusu 2094 parselle ilişkin kısmında şehircilik planlama esasları ve imar mevzuatı yönünden hukuka uyarlılık görülmemiştir." İfadeleri yer almaktadır.

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

**3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi (imar uygulaması) aşağıdaki şekildedir.**

Arazi ve arsa düzenlemesi:

Madde 18 - İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla



meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

***Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.***

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyanma sadece zemine ait olup, şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılmaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaat elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

**Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Sonuç itibariyle rapor konusu 1360 ada 7 no'lu parsel ve 1384 ada 1 no'lu parsel için yeniden imar planlarının hazırlanması ve imar uygulaması yapılması durumunda yeniden düzenleme ortaklık payı alınamayacaktır. Parsel mevcut kadastral durumu itibariyle net parsel olup değerlemede mevcut parseller dikkate alınmıştır. 1360 ada 7 no'lu parsel ve 1384 ada 1 no'lu parseller yeniden bir imar planı çalışmasına ve imar uygulamasına konu olacak olup çalışmalar tamamlamadan parseller üzerinde inşaat yapılamaz.**



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

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

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

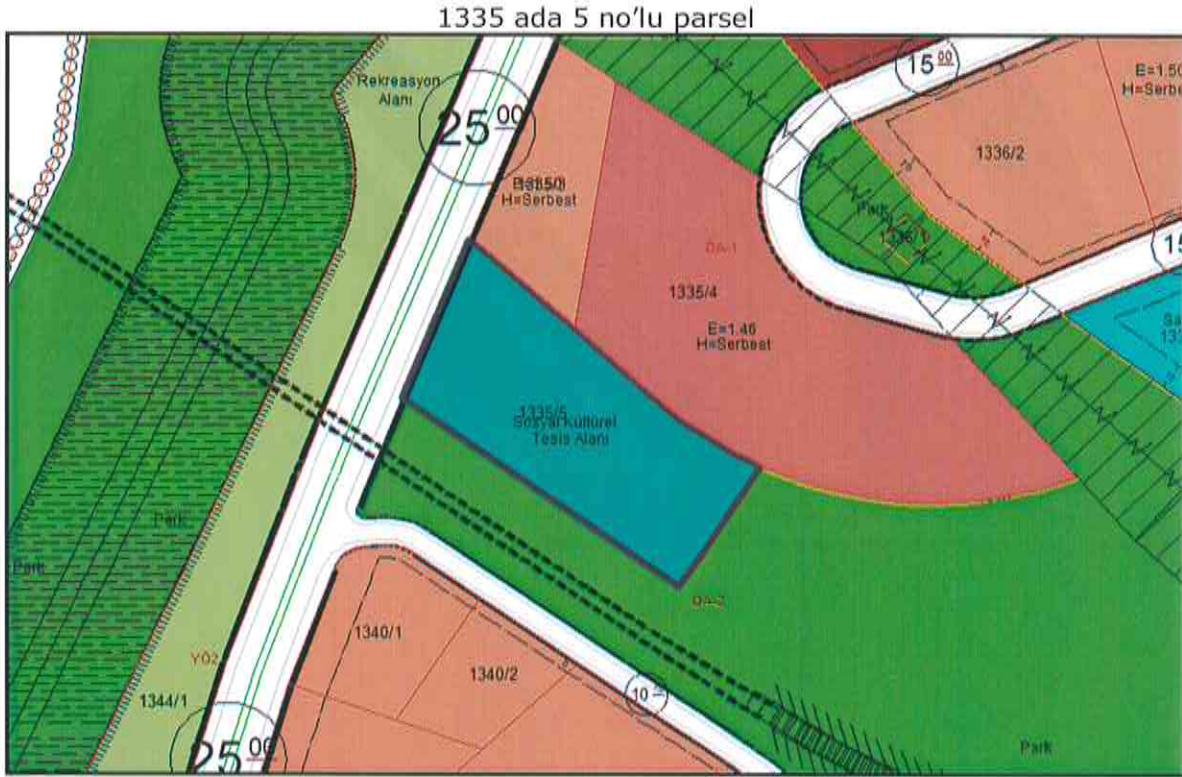
### **1340 ada 20 no'lu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği:**

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



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

### İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

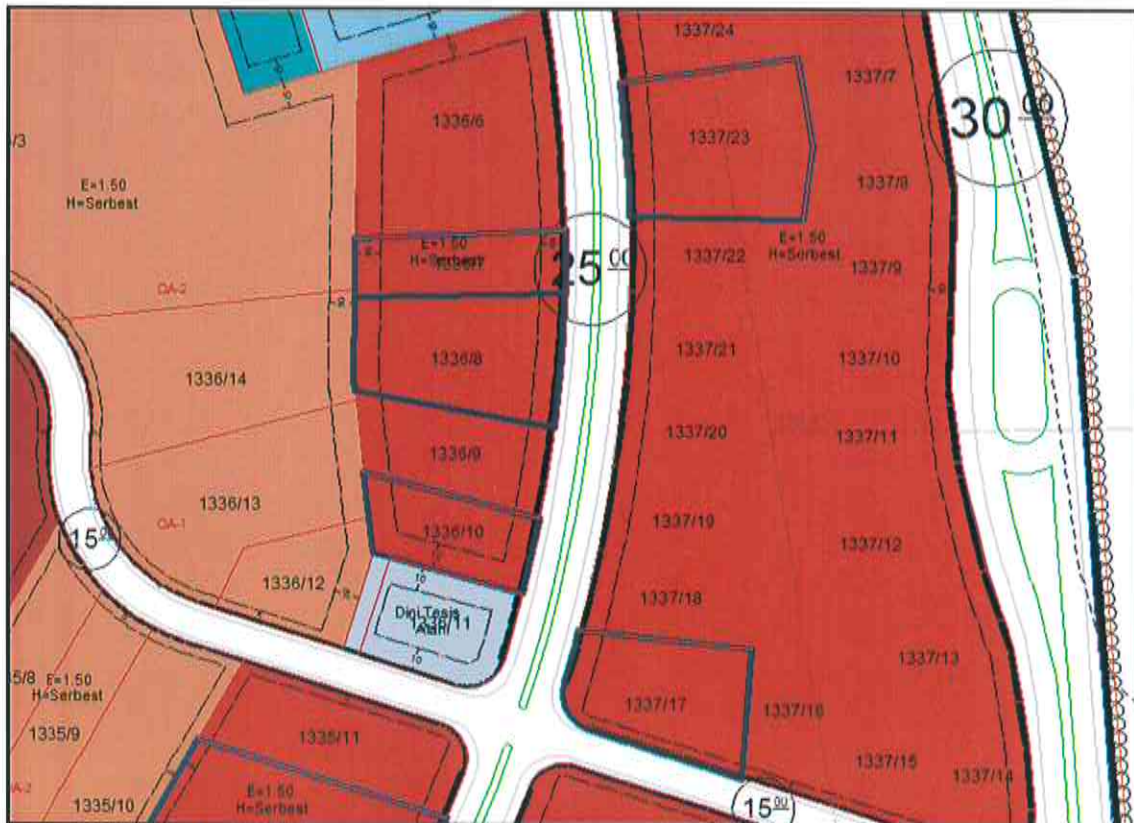




1335 ada 12, 13 ve 15 no'lu parseller

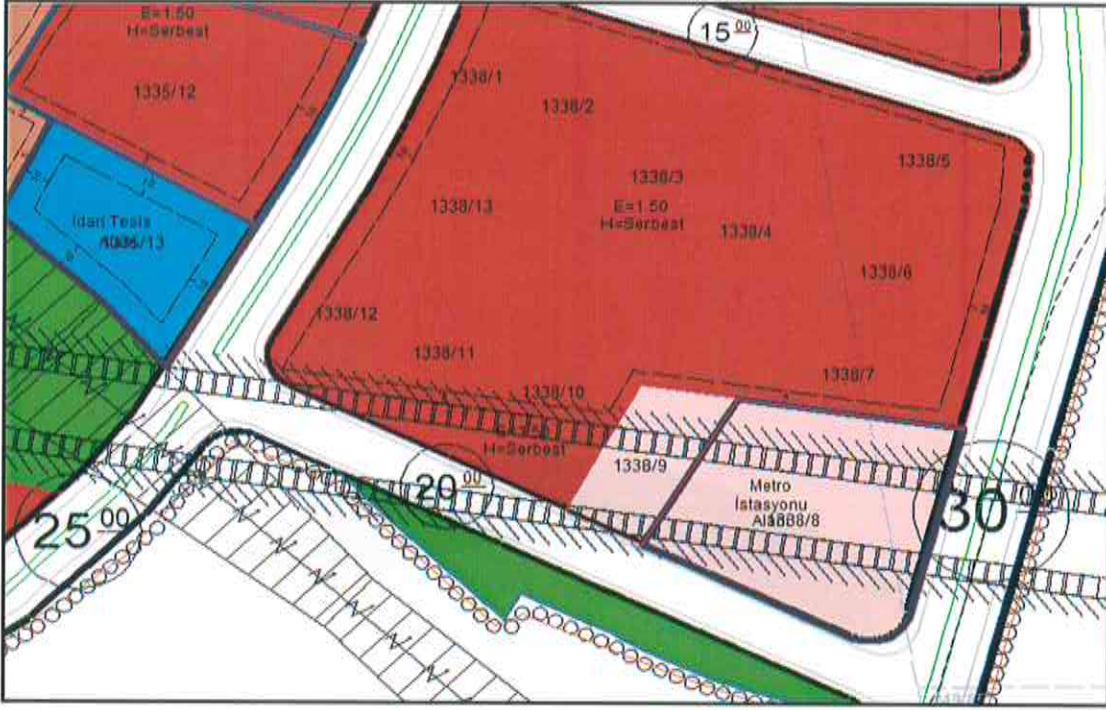


1336 ada 7, 8 ve 10 no'lu parseller ile 1337 ada 17 ve 23 no'lu parseller

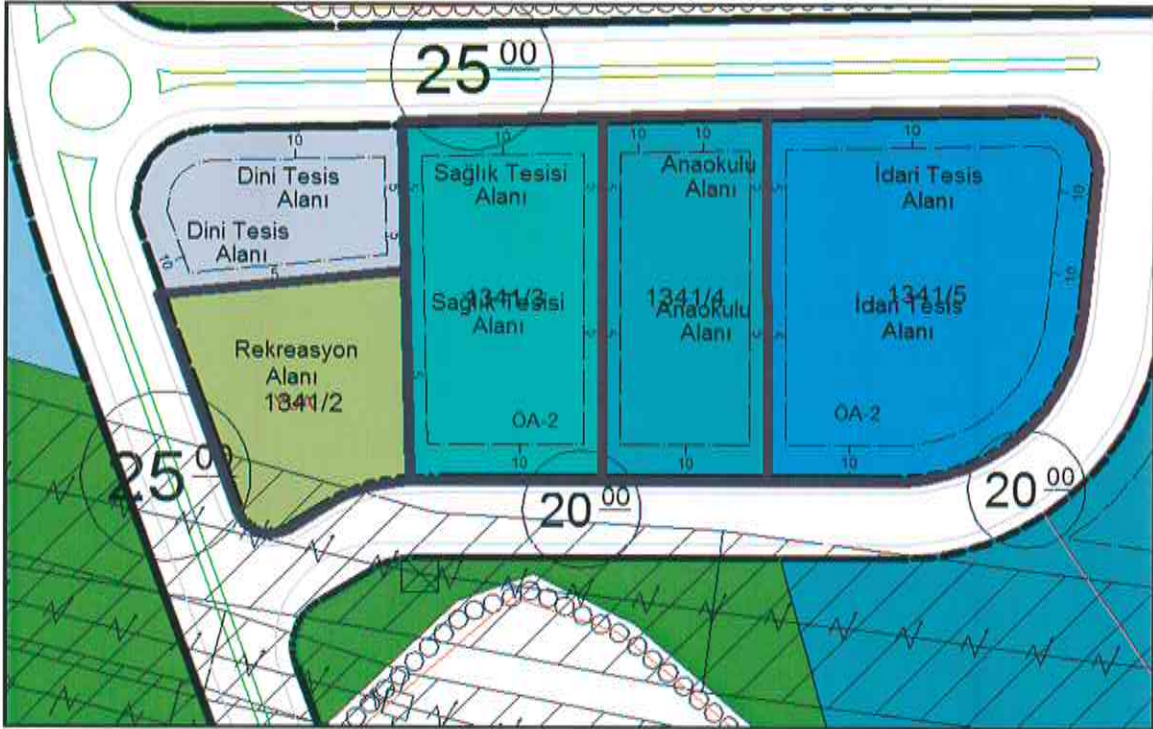




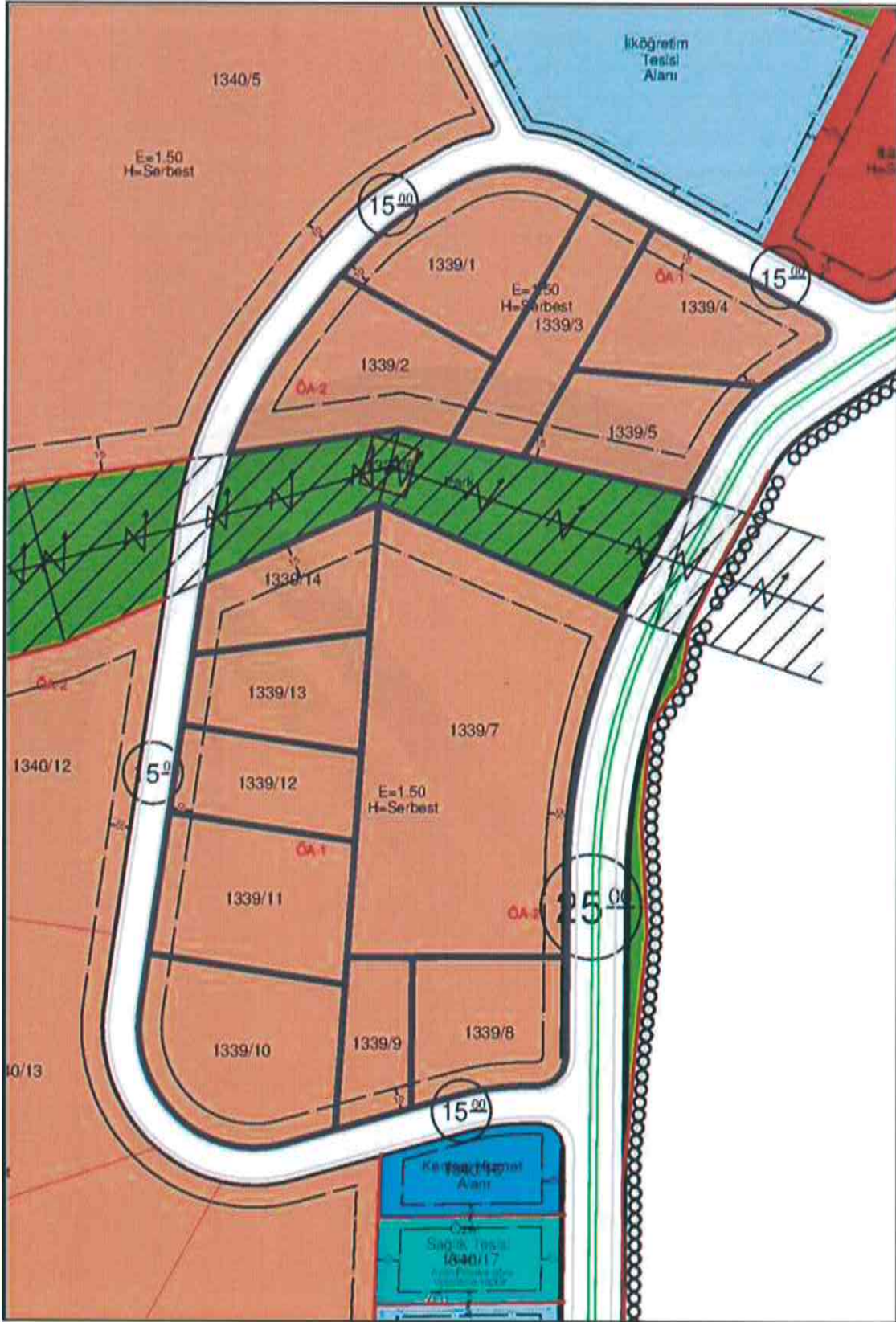
1338 ada 8 no'lu parsel



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

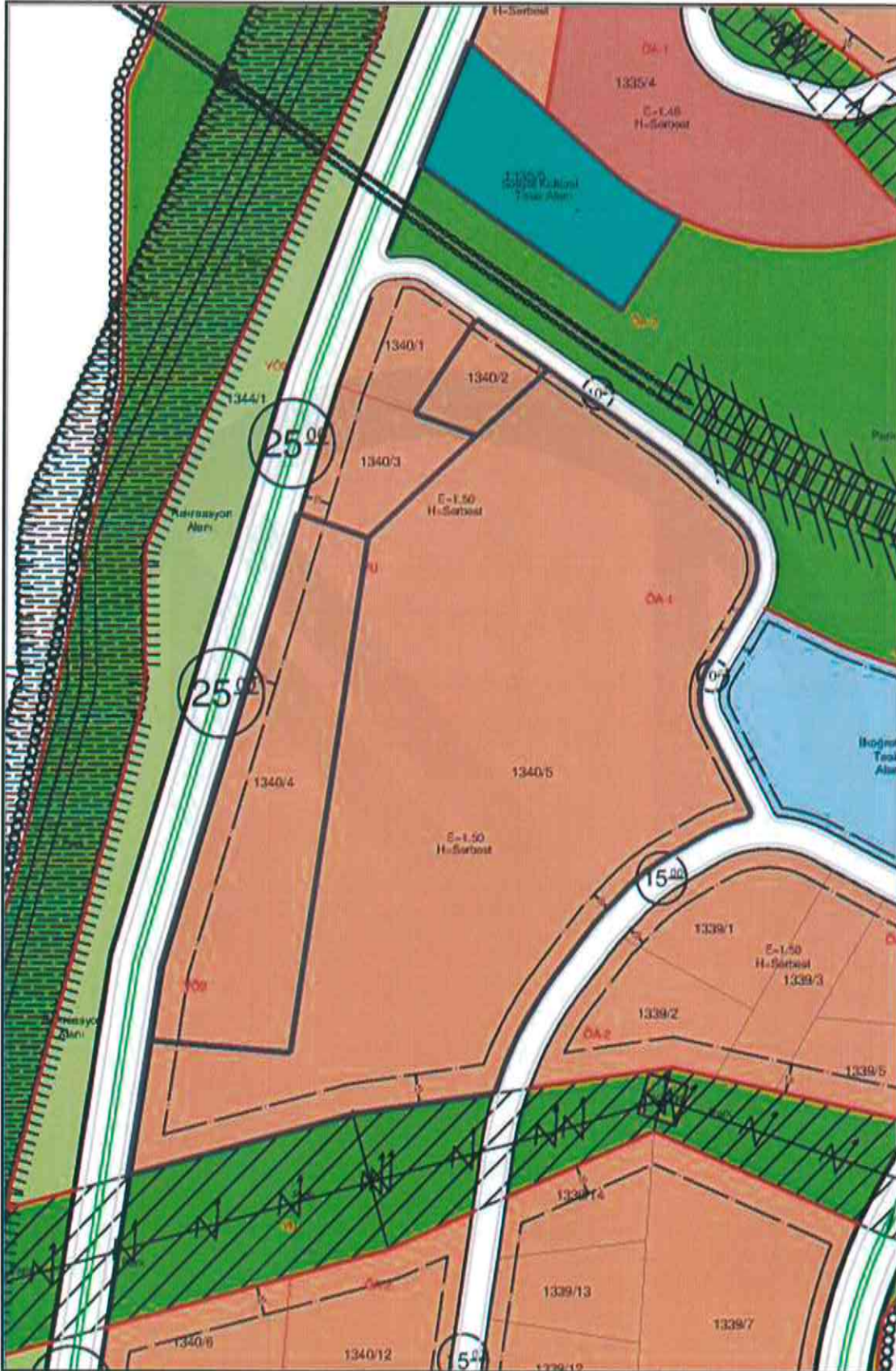


1339 ada 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu parseller

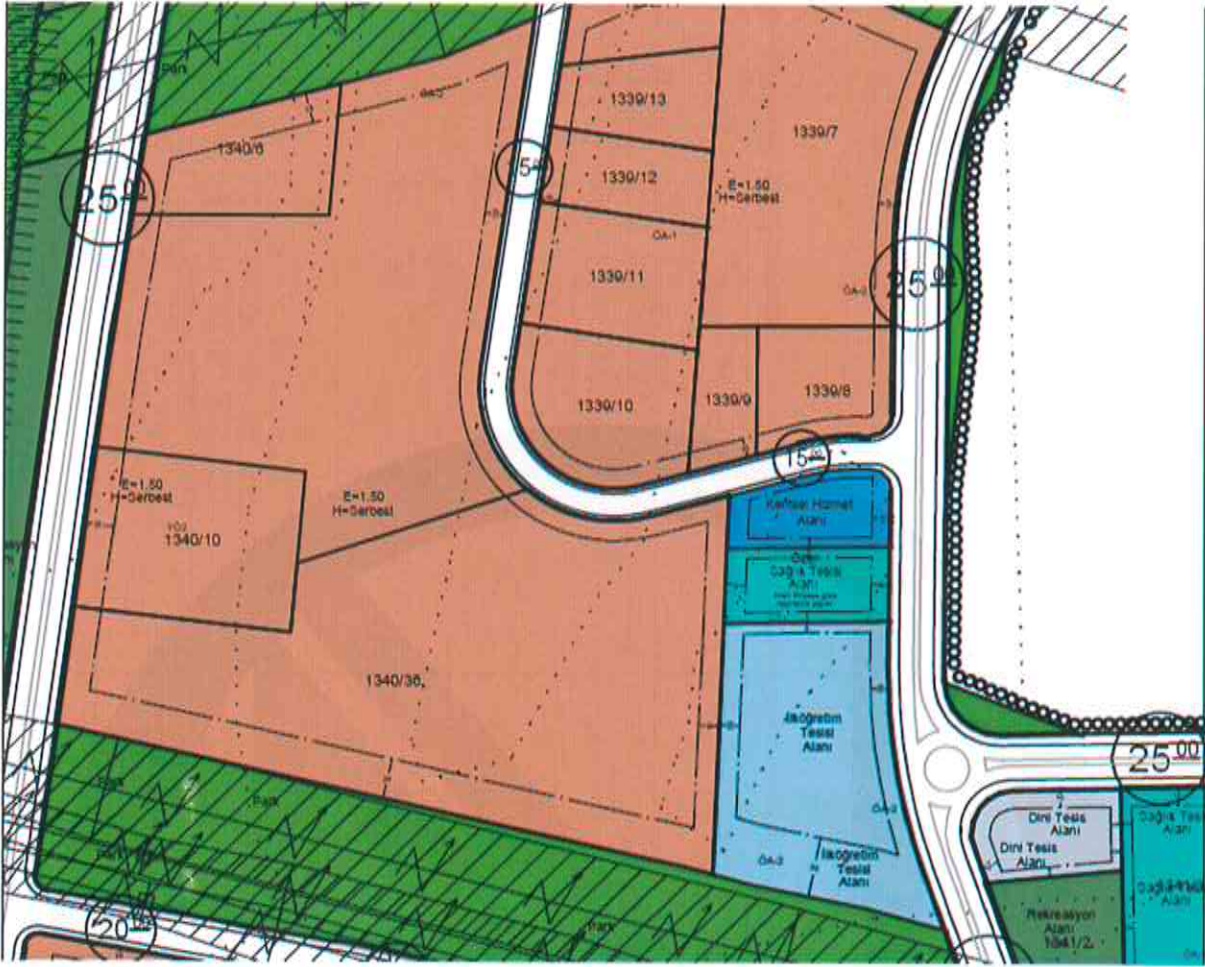




1340 ada 2, 3 ve 5 no'lu parseller



1340 ada 6 ve 10 no'lu parseller





1344 ada 1 no'lu parsel

1344 ada 2 no'lu parsel



**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 bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."

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

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

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

tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	MÜLKİYET VE KADASTRAL DEĞİŞİKLİK			
1	1360	7	Eski 1316 ada 1 no'lu parsel, 1320 ada 2 no'lu parsel, 1330 ada 1 no'lu parsel, 1307 ada 1 no'lu parsel ve 1308 ada 1 no'lu parsel imar planı kapsamında 18. madde uygulamasına tabi olmuş, uygulama çalışmasında kök parsellere dönüş yapılmış ve neticede aşağıdaki parseller oluşturulmuştur.			
			<b>Kök Parsel No</b>	<b>Ada No</b>	<b>Parsel No</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>
			2155	1360/7	7	13.849,54
			2146, 2155 ve 3904	1384/1	1	5.424,66
			2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560	1357/1	1	81.910,14
			3560 ve 3571	1358/1	1	39.580,91
			3571	1358/2	2	5.623,45
			3571	1359/1	1	58.484,05
			3571	1359/2	2	8.004,96
			<b>TOPLAM</b>			<b>130.967,57</b>
Tarafımızdan 1360 ada 7 no'lu parsel ve 1384 ada 1 no'lu parselin değerlendirilmesi talep edilmiştir.						



2	1384	1	<p>T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 14.10.2014 tarih ve 60824831.105.99.[34.43]-11561 sayılı yazısında "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 12/9524 sayılı Olur'u kapsamında onaylanmış olan 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı doğrultusunda yapılmış imar uygulamasının tescil işlemlerinin Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde 26.11.2012 tarih ve 13680 yevmiye no'lu işlem tamamlandığı, ancak bahse konu bölgede yapılan imar uygulamasına ilişkin olarak, Ayşe SEZER Mirasçıları tarafından İdare aleyhine İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/619-620-621-622-623 ve 624 E. Sayılı dosyaları ile açılan davalarda ilgili Mahkeme tarafından "İptal Kararı" verildiği" belirtilmektedir.</p> <p>Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tarafımıza ibraz ettiği 18.07.2014 tarih ve 2013/619 Esas sayılı kararında "dava konusu 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı ile 3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının, dava konusu 2094 parselle ilişkin kısmında şehircilik planlama esasları ve imar mevzuatı yönünden hukuka uyarlılık görülmemiştir." ifadeleri yer almaktadır.</p> <p>Sonuç itibariyle yeni hazırlanacak imar planlarına istinaden yeniden imar uygulaması yapılması gerekmektedir.</p>
3	1335	5	1335 ada 5 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
4	1335	12	1335 ada 12 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
5	1335	13	1335 ada 13 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
6	1335	15	1335 ada 15 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
7	1336	7	1336 ada 7 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
8	1336	8	1336 ada 8 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
9	1336	10	1336 ada 10 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 9524 yevmiye no ile Alp Doğan KUZUCAN adına tescil edilmiş ve 24.09.2012 tarih ve 10733 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
10	1337	17	1337 ada 17 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 9524 yevmiye no ile Alp Doğan KUZUCAN adına tescil edilmiş ve 24.09.2012 tarih ve 10733 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
11	1337	23	1337 ada 23 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
12	1338	8	1338 ada 8 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
13	1339	1	1339 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Gülercin Kimya Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına tescil edilmiş ve 13.09.2012 tarih ve 10232



			yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
14	1339	2	1339 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
15	1339	3	1339 ada 3 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
16	1339	4	1339 ada 4 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
17	1339	5	1339 ada 5 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
18	1339	7	1339 ada 7 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 24.02.2012 tarih ve 2025 yevmiye no ile edindiği 956342201/13312752000 hisseyi satın almıştır.
19	1339	8	1339 ada 8 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
20	1339	9	1339 ada 9 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
21	1339	10	1339 ada 10 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse 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.
22	1339	11	1339 ada 11 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1782 yevmiye no ile parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 28.02.2012 tarih ve 2157 yevmiye no ile edindiği 13333/120000 hisseyi satın almıştır.
23	1339	12	1339 ada 12 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
24	1339	13	1339 ada 13 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile parseldeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satış ve birleştirme işleminden 18.04.2012 tarih ve 4280 yevmiye no ile edindiği ait 1867/48000 hisseyi satın almıştır.
25	1339	14	1339 ada 14 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
26	1340	2	1340 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.



27	1340	3	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 29.12.2011 tarih ve 14155 yevmiye no ile edindiği 35999/240000 hisseyi satın almıştır.
28	1340	4	1340 ada 4 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
29	1340	6	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.
30	1340	10	1340 ada 10 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Daha sonrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 07.02.2013 tarih ve 1780 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının satış ve birleştirme işleminden 28.02.2012 tarih ve 2157 yevmiye no ile edindiği 9377/60000 hisseyi satın almıştır.
31	1341	2	1341 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
32	1341	3	1341 ada 3 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
33	1341	4	1341 ada 4 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
34	1341	5	1341 ada 5 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
35	1344	1	1344 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir.
36	1344	2	1344 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Ayrıca 24.09.2012 tarih ve 10733 yevmiye no ile 133/8000 hisse Alpdoğan KUZUCAN adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

#### 4.4.2 Belediye İncelemesi

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 alanının teknik altyapı alanına dönüştürülmesi ile ilgili 22.10.2012 tarih ve 16525 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan plan değişikliği bulunmaktadır.

31.05.2010 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin imar uygulaması tapu kütüğünde 18.10.2010 tarihinde tescil edilmiştir. Ancak, T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin



24.10.2011 tarih ve 2010/2475 esas no'lu kararına göre imar uygulaması için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Devamında 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Kısmı Revizyon Uygulama İmar Planı'na bu plana istinaden 18. madde uygulaması yapılmış ve parsellerin tescilleri yapılmıştır. Ayşe SEZER Mirasçıları tarafından TOKİ aleyhine İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/619-620-621-622-623 ve 624 E. Sayılı dosyaları ile açılan davalarda ilgili Mahkeme tarafından imar planları ve imar uygulaması iptal edilmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ BİLGİLERİ

## ÇEVRESEL VE

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan 34 adet parsel ile Başakşehir Mahallesi'nde yer alan 2 adet parseldir.

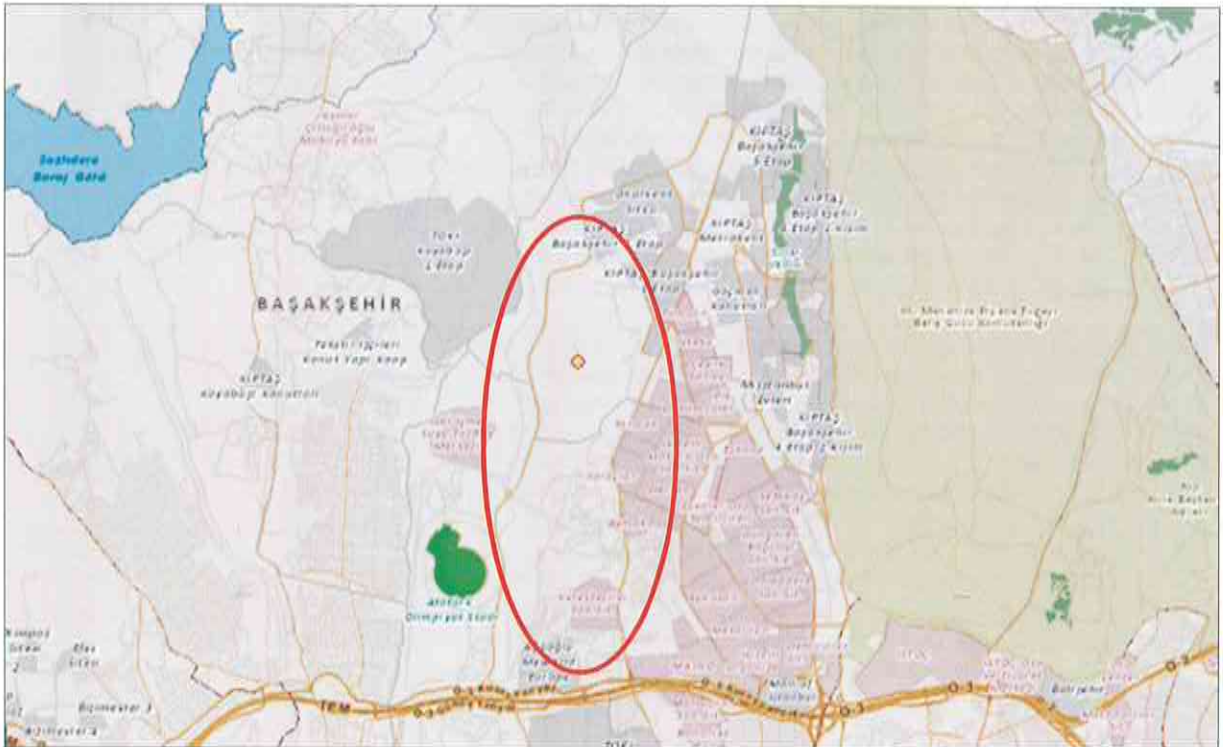
Rapor konusu taşınmazlara, Halkalı - İkitelli Caddesi ve Olimpiyat Stadı Yolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

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

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

Merkezi konumları ve ulaşım rahatlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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





## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1	1335	5	7.606,73	7.606,73
2	1335	12	7.123,14	7.123,14
3	1335	13	4.123,45	4.123,45
4	1335	15	3.507,22	3.507,22
5	1336	7	2.000,00	1.604,41
6	1336	8	3.639,25	2.771,74
7	1336	10	2.000,00	35,71
8	1337	17	3.074,73	1.799,73
9	1337	23	4.186,21	4.186,21
10	1338	8	6.752,61	4.693,71
11	1339	1	4.831,95	4.831,95
12	1339	2	4.970,68	4.970,68
13	1339	3	3.500,00	3.500,00
14	1339	4	4.321,15	4.321,15
15	1339	5	3.438,76	533,09
16	1339	7	16.640,94	4.865,66
17	1339	8	3.783,19	3.783,19
18	1339	9	2.089,79	315,59
19	1339	10	5.900,62	3.580,18
20	1339	11	5.080,74	4.629,15
21	1339	12	3.007,56	1.800,46
22	1339	13	3.140,22	2.241,72
26	1339	14	3.174,62	3.174,62
24	1340	2	2.000,00	153,44
25	1340	3	3.869,99	580,48
26	1340	4	15.400,00	6.832,85
27	1340	6	4.909,35	2.945,65
28	1340	10	8.329,50	2.151,86

29	1341	2	3.552,91	3.552,91
30	1341	3	5.294,07	5.294,07
31	1341	4	4.473,52	4.473,52
32	1341	5	8.293,85	8.293,85
33	1344	1	24.216,63	225,11
34	1344	2	13.924,89	8.731,08
35	1360	7	13.849,54	13.849,54
36	1384	1	5.424,66	2.308,87
<b>TOPLAM</b>			<b>221.432,47</b>	<b>139.392,72</b>

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

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

#### **Eski Kuzey Ayazma Gecekondulu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan;**

- 1360 ada 7 no'lu parsel ve 1384 ada 1 no'lu parselin kapsamında bulunduğu imar planı ve imar uygulamasının iptal edilmiş olması nedeniyle mevcut hali ile boş / yapısız olarak korunması olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

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

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

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

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





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

## Başakşehir İlçesi



Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2013 yılı nüfusu 333.047 kişidir.

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

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat

ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

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

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



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

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

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

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişme potansiyeli yüksek olan bir bölgede yer almaları,
- Konut alanı ve ticaret alanı lejantlı parsellerin mevcut olması.

#### Olumsuz etkenler:

- Rekreasyon alanı, sosyal kültürel tesis alanı, idari tesis alanı, metro istasyonu alanı, sağlık tesisi alanı ve anaokulu alanı imarlı parsellerin kısıtlı imar durumları ve gerektiğinde ilgili kurumlarca kamulaştırılacak olmaları,
- Hisseli parsellerin mevcut olması,
- 1360 ada 7 no'lu parsel ve 1384 ada 1 no'lu parselin kapsamında bulunduğu imar planı ve imar uygulamasının iptal edilmiş olması.

## 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsalar

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

2. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest" yapılaşma şartlarına sahip 4.831,95 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1339 ada, 1 no'lu köşe parsel son 1 yıl içerisinde 5.000.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.035,-TL)
3. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Alanı ve Emsal: 1,50" yapılaşma şartlarına sahip 5.603 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.515,-TL)  
İlgilisi: Yelkenciler Gayrimenkul- 0 212 444 38 97
4. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Emsal: 1" yapılaşma şartlarına sahip 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 1.950.000,-USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.300,-USD / 3.020,-TL)  
İlgilisi: Tanrıverdi İnşaat- 0 212 653 99 77
5. Taşınmazlarla aynı bölgedeki İkitelli OSB Bölgesi'ndeki "Sanayi Alanı ve Emsal: 1,50" yapılaşma şartlarına sahip 3.150 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 3.750.000,-USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.190,-USD / 2.755,-TL)  
İlgilisi: Remax - 0 212 6512818
6. Taşınmazlarla aynı bölgedeki "Ticaret Alanı ve Emsal: 1" yapılaşma şartlarına sahip 2.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 2.875.000,-USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.250,-USD / 2.895,-TL)  
İlgilisi: Turyap - 0 212 6985848

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

**Not 1:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,3170 TL'dir.

**Not 2:** Piyasa bilgilerinde yer alan 7 ve 8 no'lu emsaller hasılat paylaşımı olup sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. 1, 2 ve 9 no'lu emsaller ise yaklaşık 2 - 3 yıl öncesine ait satış bilgileridir.

### **Bölgede satışta olan konutlar**

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

1. Bölgede yer alan Ağaoğlu My World Europe Projesi bünyesindeki 43 adet konutun satışı 2014 Temmuz ayından itibaren KDV dahil ortalama 3.606,-TL m<sup>2</sup> birim değerden gerçekleşmiştir. (Dairelerin kullanım alanları 65,24 - 133,35 m<sup>2</sup> arası değişmektedir.)  
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
2. Ağaoğlu My Europe Sitesi içerisindeki Arena Residence bölümünde konumlu olan, peyzaj manzaralı, 27. katta yer alan, 152 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak 2+1 dairenin 445.000,-TL fiyatla satıldığı öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.930 TL)  
İlgilisi / Border Emlak: 0 (551) 242 17 51



3. Ağaoğlu My Europe Sitesi içerisindeki Arena Residence bölümünde konumlu olan, 3. katta yer alan, 152 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 2+1 dairenin satış değeri 440.000'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.895 TL)  
İlgilisi / Border Emlak: 0 551 242 17 51
4. Ağaoğlu My Europe Sitesi içerisindeki Arena Residence bölümünde konumlu olan, Olimpiyat Stadı manzaralı, 5. katta yer alan, 74 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 1+1 dairenin satış değeri 210.000'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.840 TL)  
İlgilisi / Remax: 0 532 597 44 45
5. Ağaoğlu My Europe Sitesi içerisindeki Arena Residence bölümünde konumlu olan, Olimpiyat Stadı manzaralı, 12. katta yer alan, 74 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 1+1 dairenin satış değeri 225.000'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.040 TL)  
İlgilisi / Remax: 0 532 597 44 45
6. Bulvar İstanbul Projesi içerisindeki taşınmazların satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)
2+1	132	472.500	3.580
3+1	172	555.000	3.225
4+1	198	822.500	4.155
5+1	258	915.000	3.545

7. Bahçetepe Projesi içerisindeki taşınmazların satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)
MEDİKULE RESİDENCE	1+1	77	196.500	2.550
	2+1	98	275.000	2.805
AİLE BAĞLARI ETABI	2+1	98	265.000	2.705
	3+1	140	575.000	4.105
	4+1	180	533.000	2.960
	5+1	247	925.500	3.745

8. Emlak Konut Başakşehir Evleri Projesi içerisindeki taşınmazların satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)
1+1	66	167.000	2.530
2+1	98	240.000	2.450

3+1	141	337.000	2.390
3+1 Dubleks	187	424.000	2.265
4+1	189	443.000	2.345

9. Seyranşehir Konutları Projesi içerisindeki taşınmazların satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)
2+1	157	435.000	2.770
3+1	165	589.000	3.570
4+1	172	675.000	3.925
5+1	326	1.089.000	3.340

### Ticari Üniteler

- Kayabaşı 8. bölgede konumlu, 3 bölümden oluşan, 215 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 4.650,-TL)  
İlgilisi / Merkez Emlak: 0 (212) 485 10 10
- Kayabaşı 16. bölgede konumlu, 2 bölümden oluşan, 236 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 885.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 3.750,-TL)  
İlgilisi / Altın Emlak: 0 (532) 262 30 44
- Kayabaşı 3. bölgede konumlu, 2 bölümden oluşan, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 675.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.500,-TL)  
İlgilisi / Merkez Emlak: 0 (212) 485 10 10
- Kayabaşı 3. bölgede konumlu, 2 bölümden oluşan, 45 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 425.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 9.445,-TL)  
İlgilisi / Merkez Emlak: 0 (212) 485 10 10
- Merkez Kayaşehir AVM'de tek bölümden oluşan 320 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan cadde cephe mağaza 1.850.000 TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 5.780,-TL)  
İlgilisi / Ergün Emlak: 0 (212) 777 30 20



6. Merkez Kayaşehir AVM’de tek bölümden oluşan 175 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan cadde cepheci mağaza 1.800.000 TL bedelle satılmıştır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 10.285,-TL)  
İlgilisi / Ergün Emlak: 0 (212) 777 30 20
7. Seyranşehir Projesi bünyesinde yer alan 32 adet dükkan son üç ay içerisinde KDV hariç ortalama 6.360,-TL/m<sup>2</sup> birim değerden satışı gerçekleşmiştir.
8. Bahçetepe Projesi bünyesinde A3 blokta yer alan 116,08 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 10.09.2014 tarihinde KDV hariç 735.720,34 TL bedelle satılmıştır.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 6.340,-TL)
9. Ispartakule bölgesinde yer alan Bizimevler 2 Projesi bünyesindeki dükkanların 2010 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur. Taşınmazlara uzak konumda olup bölgenin toplu konut özelliğini taşıması nedeniyle belirtilmiştir.

Blok	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Çarşı	42,98	161.865	3.765
Çarşı	24,38	91.525	3.755
Çarşı	1.157,75	2.016.949	1.740
Çarşı	34,31	122.034	3.555
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>3.205</b>

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

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
D3	4	152,07	550.848	3.622
D3	7	153,18	555.085	3.624
D1	4	165,28	599.153	3.625
D6	1	112,37	40.762	3.628
D2	4	139,42	50.593	3.629
D1	9	152,58	552.542	3.621
D1	12	160,91	583.051	3.623
D1	13	152,07	550.848	3.622
D2	1	115,92	419.492	3.619
D3	16	156,16	565.254	3.620
D1	14	144,10	522.034	3.623
D2	7	228,87	827.966	3.618
D2	12	115,92	419.492	3.619
D3	3	144,10	522.034	3.623
D3	6	150,01	543.220	3.621
D1	5	164,28	594.915	3.621
D1	11	150,01	543.220	3.621
D3	1	161,97	587.288	3.626
D3	5	160,91	583.051	3.623

D1	16	161,97	587.288	3.626
D3	8	152,58	552.542	3.621
D5	1	112,37	407.627	3.628
D2	10	139,83	506.780	3.624
D2	8	122,20	443.220	3.627
D2	6	211,68	766.949	3.623
D1	8	141,66	512.712	3.619
D4	1	112,37	407.627	3.628
D1	3	153,35	555.085	3.620
D3	2	146,70	532.203	3.628
D3	D3	138,88	502.542	3.619
D3	D3	165,28	599.153	3.625
D3	D3	153,35	555.085	3.620
D1	D1	156,16	565.254	3.620
D3	D3	132,87	480.509	3.616
D3	D3	164,28	594.915	3.621
D2	D2	142,44	516.102	3.623
D1	D1	120	435.593	3.630
D3	D3	141,66	512.712	3.619
D2	D2	122,20	443.220	3.627
D7	D7	586,20	2.131.356	3.636
D1	D1	132,87	480.509	3.616
D1	D1	153,18	555.085	3.624
D1	D1	138,88	502.542	3.619
D2	D2	139,83	506.780	3.624
D3	D3	120	435.593	3.630
D1	D1	146,70	532.203	3.628
D2	D2	139,42	505.932	3.629
D2	D2	142,44	516.102	3.623
<b>Ortalama Birim Değeri</b>				<b>3.625</b>

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

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
T1	20	242,28	1.100.000	4.540
T1	15	51,21	474.576	9.267
T1	12	211,74	990.000	4.676
T2	04	154,30	831.356	5.388
T2	12	106,57	573.729	5.384
T2	16	65,48	317.797	4.853
T2	20	65,82	317.797	4.828
T2	29	66,16	217.407	3.286
T2	55	64,25	211.136	3.286
T2	56	66,16	217.407	3.286
T1	38	57,15	537.288	9.401
T1	07	56,16	480.000	8.547
T1	19	67,3	598.305	8.890
T2	42	61,96	203.610	3.286
T2	08	323,73	1.261.017	3.895



T2	01	30,53	98.305	3.220
T2	03	150,60	819.492	5.442
T2	15	68,08	322.034	4.730
T2	25	317,44	1.043.136	3.286
T2	47	66,16	217.407	3.286
T2	39	64,34	211.432	3.286
T2	32	62,77	206.271	3.286
T2	52	65,57	215.475	3.286
T1	25	51,21	473.729	9.251
T1	08	52,12	440.000	8.442
T1	24	86,40	659.322	7.631
T1	33	215,10	969.492	4.507
T2	18	61,47	313.559	5.101
T2	22	66,80	317.797	4.757
T2	40	61,96	203.610	3.286
T2	45	42,39	139.314	3.286
T2	30	64,34	211.432	3.286
T2	36	42,39	139.314	3.286
T1	14	86,40	660.000	7.639
T1	36	54,95	514.407	9.361
T1	34	96,13	730.000	7.594
T1	29	82,21	629.661	7.659
T2	19	64,02	230.508	3.601
T2	11	225,75	930.508	4.122
T1	16	55,41	506.780	9.146
<b>Ortalama Birim Değeri</b>				<b>5.365</b>

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

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

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI
1	1335	12	Ticaret Alanı
2	1335	15	Ticaret Alanı
3	1336	7	Ticaret Alanı
4	1336	8	Ticaret Alanı
5	1336	10	Ticaret Alanı
6	1337	17	Ticaret Alanı
7	1337	23	Ticaret Alanı
8	1339	1	Konut Alanı



9	1339	2	Konut Alanı
10	1339	3	Konut Alanı
11	1339	4	Konut Alanı
12	1339	5	Konut Alanı
13	1339	7	Konut Alanı
14	1339	8	Konut Alanı
15	1339	9	Konut Alanı
16	1339	10	Konut Alanı
17	1339	11	Konut Alanı
18	1339	12	Konut Alanı
19	1339	13	Konut Alanı
20	1339	14	Konut Alanı
21	1340	2	Konut Alanı
22	1340	3	Konut Alanı
23	1340	4	Konut Alanı
24	1340	6	Konut Alanı
25	1340	10	Konut Alanı

Aşağıdaki parsellerin değerlemesinde ise **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI
1	1335	13	İdari Tesis
2	1335	5	Sosyal Kültürel Tesis Alanı
3	1341	2	Rekreasyon Alanı
4	1341	3	Sağlık Tesisi Alanı
5	1341	4	Anaokulu Alanı
6	1341	5	İdari Tesis Alanı
7	1344	1	Rekreasyon Alanı
8	1344	2	Rekreasyon Alanı
9	1338	8	Metro İstasyonu Alanı
10	1360	7	İmar planı iptal edilmiştir.
11	1384	1	İmar planı iptal edilmiştir.

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

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

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

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

#### **8.1.1. EMSAL ANALİZİ**

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konut veya ticaret imarlı parselleri, değişen fonksiyon ve yapılaşma şartlarına göre 625 – 1.097,-TL aralığında son 2-3 yıl içerisinde satın aldığı belirlenmiştir.

2013 yılında Konut Alanı lejantına ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartına sahip parsellerin satışları 949,-TL/m<sup>2</sup> bedelle, en son güncel gerçekleşmiş satış örneği ise yine 2013 yılında 1.035,-TL/m<sup>2</sup> bedelle gerçekleşmiştir.

Ayrıca yaklaşık 2 yıl önce Ticaret Alanı lejantına ve Emsal 2 yapılaşma şartına sahip parsel 1.100,-TL/m<sup>2</sup> bedelle, Konut Alanı lejantına ve Emsal 1,70 yapılaşma şartına sahip parsel ise 900,-TL/m<sup>2</sup> bedelle satılmıştır.

Piyasa bilgilerinde yer alan 7 ve 8 no'lu emsaller hasılat paylaşımı olup sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. 1, 2 ve 9 no'lu emsaller ise yaklaşık 2 – 3 yıl öncesine ait satış bilgileridir. 5 no'lu parsel sanayi alanı lejantına ve 4 no'lu emsal ise konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahiptir. 4, 5, 7 ve 8 no'lu emsallerin farklı özellikleri nedeniyle değerlemede dikkate alınmamış olup bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Ancak bölgede güncel olarak yapılan araştırmalarda Konut Alanı lejantına ve Emsal 1,50 yapılaşma şartına sahip parseller için yaklaşık 1.500,-TL/m<sup>2</sup> civarında, Ticaret Alanı lejantına ve Emsal 1 yapılaşma şartına sahip parsel için ise 2.900,-TL/m<sup>2</sup> civarında değerler talep edildiği belirlenmiştir.

Bölgede imar planları mevcut olsa da ruhsatsız yapıların yıkım sürecine ve bölgede yeniden bir yapılaşma sürecine başlanılmamıştır. İmar planlarında belirtilen yollar açılmamıştır. Bölgede son yıllarda gayrimenkul değerini etkileyecek köklü gelişimler



olmasa da satılık gayrimenkullerde yüksek değerler talep edilmeye başlanmıştır. Ancak işbu değerlendirme çalışmasına ışık tutabilecek en önemli veriler ise yakın dönemde (1 - 2 önceki satış verileri) gerçekleşmiş satış bilgileridir.

Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde Emsal 1,50 yapılaşma şartına ve Ticaret Alanı lejantına sahip 6 adet parsel, Emsal 2 yapılaşma şartına ve Ticaret Alanı lejantına sahip 1 adet parsel, Emsal 1,50 yapılaşma şartına ve Konut Alanı lejantına sahip 18 adet parsel, 2 adet imar planı ve imar uygulaması iptal edilmiş parsel ile 9 adet de KOP parseli bulunmaktadır.

İmar planları ve imar uygulaması iptal edilen 1360 ada 7 no'lu parsel ve 1384 ada 1 no'lu parsellerle ilgili olarak ise bölgede oluşan gayrimenkul piyasasına ve yeni imar planında ve imar uygulamasında hak kaybının olmayacağı görüşünden hareketle m<sup>2</sup> birim değerleri ortalama olarak belirlenmiştir.

KOP parselleri içinde kısıtlılık halleri dikkate alınarak değerleri takdir edilmiştir.

Taşınmazlar kendi aralarında fonksiyon, yapılaşma şartı ve ara parsel / köşe parsel konumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir. Taşınmazlar için takdir edilen değerler **8.1.2 Ulaşılan Sonuç** başlığında sunulmuştur.

### **8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ**

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim değerleri, toplam pazar değerleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerleri sayfa 61 ve 62'de tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)
1	1335	5	7.606,73	7.606,73	500	3.803.365,00	2,08
2	1335	12	7.123,14	7.123,14	1.125	8.013.532,50	4,69
3	1335	13	4.123,45	4.123,45	500	2.061.725,00	2,08
4	1335	15	3.507,22	3.507,22	1.375	4.822.427,50	5,73
5	1336	7	2.000,00	1.604,41	1.125	1.804.961,25	4,69
6	1336	8	3.639,25	2.771,74	1.125	3.118.207,50	4,69
7	1336	10	2.000,00	35,71	1.125	40.173,75	4,69
8	1337	17	3.074,73	1.799,73	1.125	2.024.696,25	4,69
9	1337	23	4.186,21	4.186,21	1.125	4.709.486,25	4,69
10	1338	8	6.752,61	4.693,71	500	2.346.855,00	2,08
11	1339	1	4.831,95	4.831,95	1.060	5.121.867,00	4,42
12	1339	2	4.970,68	4.970,68	1.040	5.169.507,20	4,33
13	1339	3	3.500,00	3.500,00	1.040	3.640.000,00	4,33
14	1339	4	4.321,15	4.321,15	1.060	4.580.419,00	4,42
15	1339	5	3.438,76	533,09	1.040	554.413,60	4,33
16	1339	7	16.640,94	4.865,66	1.040	5.060.286,40	4,33
17	1339	8	3.783,19	3.783,19	1.060	4.010.181,40	4,42
18	1339	9	2.089,79	315,59	1.040	328.213,60	4,33
19	1339	10	5.900,62	3.580,18	1.060	3.794.990,80	4,42
20	1339	11	5.080,74	4.629,15	1.040	4.814.316,00	4,33
21	1339	12	3.007,56	1.800,46	1.040	1.872.478,40	4,33
22	1339	13	3.140,22	2.241,72	1.040	2.331.388,80	4,33
23	1339	14	3.174,62	3.174,62	1.040	3.301.604,80	4,33
24	1340	2	2.000,00	153,44	1.040	159.577,60	4,33
25	1340	3	3.869,99	580,48	1.040	603.699,20	4,33
26	1340	4	15.400,00	6.832,85	1.040	7.106.164,00	4,33
27	1340	6	4.909,35	2.945,65	1.040	3.063.476,00	4,33



28	1340	10	8.329,50	2.151,86	1.040	2.237.934,40	4,33
29	1341	2	3.552,91	3.552,91	500	1.776.455,00	2,08
30	1341	3	5.294,07	5.294,07	500	2.647.035,00	2,08
31	1341	4	4.473,52	4.473,52	500	2.236.760,00	2,08
32	1341	5	8.293,85	8.293,85	500	4.146.925,00	2,08
33	1344	1	24.216,63	225,11	500	112.555,00	2,08
34	1344	2	13.924,89	8.731,08	500	4.365.540,00	2,08
35	1360	7	13.849,54	13.849,54	1.200	16.619.448,00	5,00
36	1384	1	5.424,66	2.308,87	1.200	2.770.644,00	5,00
<b>TOPLAM</b>			<b>221.432,47</b>	<b>139.392,72</b>	<b>-</b>	<b>125.171.310,20</b>	

(\*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirilmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda 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'dir." hükmünü taşımaktadır.

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

Konut ve ticaret alanı imarlı parsellerin toplam pazar değeri **82.284.003,20 TL**'dir. İmar planları ve imar uygulaması iptal edilen 1360 ada 7 parsel ve 1384 ada 1 parselin yeniden planlanması ve imar uygulamasının yapılması durumunda yeniden Düzenleme Ortaklık Payı kesilemeyecek olup bu durum olumlu özelliğidir.

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

**I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**

**II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri**

### Varsayımlar ve Kabuller

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

TİCARET ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER					
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
1335 / 12	7.123,14	1,50	10.685	13.890	12.288
1335 / 15	3.507,22	2,00	7.014	9.118	8.066
1336 / 7	1.604,41	1,50	2.407	3.129	2.768
1336 / 8	2.771,74	1,50	4.158	5.405	4.782
1337 / 23	4.186,21	1,50	6.279	8.163	7.221
1337 / 17	1.799,73	1,50	2.700	3.510	3.105
1336 / 10	35,71	1,50	54	70	62
<b>TOPLAM</b>			<b>33.297</b>	<b>43.285</b>	<b>38.292</b>

KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER					
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
1339/1	4.831,95	1,50	7.248	9.422	8.335
1339/2	4.970,68	1,50	7.456	9.693	8.574
1339/3	3.500,00	1,50	5.250	6.825	6.038
1339/4	4.321,15	1,50	6.482	8.427	7.454
1339/5	533,09	1,50	800	1.040	920
1339/7	4.865,66	1,50	7.298	9.487	8.393
1339/8	3.783,19	1,50	5.675	7.378	6.526
1339/9	315,59	1,50	473	615	544



1339/10	3.580,18	1,50	5.370	6.981	6.176
1339/11	4.629,15	1,50	6.944	9.027	7.986
1339/12	1.800,46	1,50	2.701	3.511	3.106
1339/13	2.241,72	1,50	3.363	4.372	3.867
1339/14	3.174,62	1,50	4.762	6.191	5.476
1340/2	153,44	1,50	230	299	265
1340/3	580,48	1,50	871	1.132	1.002
1340/4	6.832,85	1,50	10.249	13.324	11.786
1340/5	61.103,97	1,50	91.656	119.153	105.404
1340/6	2.945,65	1,50	4.418	5.743	5.081
1340/10	2.151,86	1,50	3.228	4.196	3.712
1340/36	38.770,58	1,50	58.156	75.603	66.879
<b>TOPLAM</b>			<b>82.818</b>	<b>107.663</b>	<b>95.241</b>

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

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

#### Özet olarak ;

	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Konut Alanı</b>	<b>95.241</b>	<b>107.663</b>
<b>Ticaret Alanı</b>	<b>38.292</b>	<b>43.285</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>133.533</b>	<b>150.948</b>

Ticaret alanlarının yaklaşık % 50'sinin rezidans, % 50'sinin ise ticaret olarak tasarlanacağı kabul edilmiştir.

	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Konut Alanı</b>	<b>114.387</b>	<b>129.305,50</b>
<b>Ticaret Alanı</b>	<b>19.146</b>	<b>21.642,50</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>133.533</b>	<b>150.948</b>

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

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

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

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

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

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

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi ve ticaret projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Konut + Ticaret) **150.948 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.150,-TL'dir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına inşaat maliyetinin 2015, 2016 ve 2017 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.



• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
İnşaat Tamamlanma Oranı	% -	% 40	% 40	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam maliyet değeri **166.211.135,-TL** olarak bulunmuştur.

**a) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerin ortalama satış değeri 2.000 – 3.000,-TL aralığındadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak rezidans ve konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri güvenli tarafta kalınarak **2.750,-TL** olarak kabul edilmiştir. Ticaret alanlarının ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise **4.250,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2015, 2016 ve 2017 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı **114.387 m<sup>2</sup>**, brüt ticaret alanı ise **19.146 m<sup>2</sup>'dir.**

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2014	2015	2016
Satış oranı	% -	% 40	% 40	% 20

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **392.029.434,-TL** olarak bulunmuştur.

### **İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:**

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	392.029.434
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 166.211.135
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>225.818.299</b>



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

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

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

392.029.434,-TL x % 35 = **137.210.302,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	225.818.299
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	137.210.302

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri toplam **137.210.302,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

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

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
82.284.003,20	137.210.302,00

Görüüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu konut alanı ve ticaret alanı lejantına sahip parsellerin nihai toplam pazar değeri için **82.284.003,20 TL**, rapora konu tüm taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların değeri ise **125.171.310,20 TL** olarak takdir edilmiştir.



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

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)
1	1335	5	7.606,73	7.606,73	500	3.803.365,00	2,08
2	1335	12	7.123,14	7.123,14	1.125	8.013.532,50	4,69
3	1335	13	4.123,45	4.123,45	500	2.061.725,00	2,08
4	1335	15	3.507,22	3.507,22	1.375	4.822.427,50	5,73
5	1336	7	2.000,00	1.604,41	1.125	1.804.961,25	4,69
6	1336	8	3.639,25	2.771,74	1.125	3.118.207,50	4,69
7	1336	10	2.000,00	35,71	1.125	40.173,75	4,69
8	1337	17	3.074,73	1.799,73	1.125	2.024.696,25	4,69
9	1337	23	4.186,21	4.186,21	1.125	4.709.486,25	4,69
10	1338	8	6.752,61	4.693,71	500	2.346.855,00	2,08
11	1339	1	4.831,95	4.831,95	1.060	5.121.867,00	4,42
12	1339	2	4.970,68	4.970,68	1.040	5.169.507,20	4,33
13	1339	3	3.500,00	3.500,00	1.040	3.640.000,00	4,33
14	1339	4	4.321,15	4.321,15	1.060	4.580.419,00	4,42
15	1339	5	3.438,76	533,09	1.040	554.413,60	4,33
16	1339	7	16.640,94	4.865,66	1.040	5.060.286,40	4,33
17	1339	8	3.783,19	3.783,19	1.060	4.010.181,40	4,42
18	1339	9	2.089,79	315,59	1.040	328.213,60	4,33
19	1339	10	5.900,62	3.580,18	1.060	3.794.990,80	4,42
20	1339	11	5.080,74	4.629,15	1.040	4.814.316,00	4,33
21	1339	12	3.007,56	1.800,46	1.040	1.872.478,40	4,33
22	1339	13	3.140,22	2.241,72	1.040	2.331.388,80	4,33
23	1339	14	3.174,62	3.174,62	1.040	3.301.604,80	4,33
24	1340	2	2.000,00	153,44	1.040	159.577,60	4,33
25	1340	3	3.869,99	580,48	1.040	603.699,20	4,33
26	1340	4	15.400,00	6.832,85	1.040	7.106.164,00	4,33
27	1340	6	4.909,35	2.945,65	1.040	3.063.476,00	4,33
28	1340	10	8.329,50	2.151,86	1.040	2.237.934,40	4,33

29	1341	2	3.552,91	3.552,91	500	1.776.455,00	2,08
30	1341	3	5.294,07	5.294,07	500	2.647.035,00	2,08
31	1341	4	4.473,52	4.473,52	500	2.236.760,00	2,08
32	1341	5	8.293,85	8.293,85	500	4.146.925,00	2,08
33	1344	1	24.216,63	225,11	500	112.555,00	2,08
34	1344	2	13.924,89	8.731,08	500	4.365.540,00	2,08
35	1360	7	13.849,54	13.849,54	1.200	16.619.448,00	5,00
36	1384	1	5.424,66	2.308,87	1.200	2.770.644,00	5,00
<b>TOPLAM</b>			<b>221.432,47</b>	<b>139.392,72</b>	<b>-</b>	<b>125.171.310,20</b>	






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

1)

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

2)

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

**3)**

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

**4)**

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



**5)**

Talep Tarihi	13 Ağustos 2012
Ekspertiz Tarihi	15 Ağustos 2012
Rapor Tarihi	16 Ağustos 2012
Rapor No	031 - 2012/1251
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Not	---

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1339	1	4.831,95	4.831,95	1.040	5.025.000
<b>TOPLAM</b>					<b>5.025.000</b>

**6)**

Talep Tarihi	17 Eylül 2012
Ekspertiz Tarihi	17 Eylül 2012
Rapor Tarihi	18 Eylül 2012
Rapor No	031 - 2012/1498
Raporu Hazırlayanlar	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Not	---

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1336	10	2.000	35,71	1.100	39.000
1344	2	13.924,89	231,50	375	90.000
1337	17	3.074,73	1.799,73	1.100	1.980.000
<b>TOPLAM</b>					<b>2.110.000</b>

7)

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

8)

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



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

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

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

9)

Talep Tarihi	21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi	26 Mart 2013
Rapor Tarihi	04 Nisan 2013
Rapor No	031 - 2013/1510
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123  Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Not	İşbu değerlendirme raporu 47 adet parsel için tanzim edilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	DEĞERLENEN KISIMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1360	7	13.849,54	13.849,54	1.300	18.004.000
1384	1	5.424,66	2.308,87	475,00	1.097.000
1358	1	39.580,91	39.580,91	1.175	46.508.000
1358	2	5.623,45	5.623,45	0	0
1359	1	58.484,05	58.484,05	1.400	81.878.000
1359	2	8.004,96	7.917,81	0	0
1335	5	7.606,73	7.606,73	493,64	3.755.000
1335	12	7.123,14	7.123,14	1.100	7.835.000
1335	13	4.123,45	4.123,45	493,52	2.035.000
1335	15	3.507,22	3.507,22	1.350	4.735.000
1336	7	2.000,00	1.604,41	1.100	1.765.000
1336	8	3.639,25	2.771,74	1.100	3.049.000
1337	23	4.186,21	4.186,21	1.100	4.605.000
1338	8	6.752,61	4.693,71	493,43	2.316.000
1339	1	4.831,95	4.831,95	1.040	5.025.000
1339	2	4.970,68	4.970,68	1.020	5.070.000
1339	3	3.500,00	3.500,00	1.020	3.570.000
1339	4	4.321,15	4.321,15	1.040	4.494.000
1339	5	3.438,76	533,09	1.020	544.000
1339	7	16.640,94	4.865,66	1.020	4.963.000
1339	8	3.783,19	3.783,19	1.040	3.935.000
1339	9	2.089,79	315,59	1.020	322.000
1339	10	5.900,62	3.580,18	1.040	3.723.000
1339	11	5.080,74	4.629,15	1.020	4.722.000
1339	12	3.007,56	1.800,46	1.020	1.836.000
1339	13	3.140,22	2.241,72	1.020	2.287.000
1339	14	3.174,62	3.174,62	1.020	3.238.000
1340	2	2.000,00	153,44	1.020	157.000
1340	3	3.869,99	580,48	1.020	592.000
1340	4	15.400,00	6.832,85	1.020	6.970.000
1340	5	61.103,97	61.103,97	1.040	63.548.000
1340	6	4.909,35	2.945,65	1.020	3.005.000
1340	10	8.329,50	2.151,86	1.020	2.195.000
1340	11	7.016,07	7.016,07	1.020	7.156.000
1340	14	13.971,93	13.971,93	1.020	14.251.000
1340	15	17.782,58	17.782,58	1.020	18.138.000
1340	17	2.978,38	2.978,38	1.100	3.276.000



## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**125.171.310,20 TL** (Yüzyirmibeşmilyonyüzyetmişbirbinüçyüzon Türk Lirası Yirmi Kuruş) kıymet takdir edilmiştir.

(125.171.310,20 TL ÷ 2,3170 TL/USD (\*) ≅ **54.023.008,29,-USD**)

(125.171.310,20 TL ÷ 2,8390 TL/EURO (\*) ≅ **44.089.929,62,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3170 TL ve 1,-EURO = 2,8390 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 147.702.146,04 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Aralık 2014)

(Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgenin görünüşleri
- İmar durumuna ilişkin belgeler
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- İmar planı iptaline ilişkin yazışma ve mahkeme kararı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri