

# DEĞERLEME RAPORU

**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Başakşehir / İSTANBUL**

**(44 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>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>   | : 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012  |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>  | : Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet  |
| <b>Raporun Konusu</b>   | : Pazar değeri tespiti  |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>   | : 21 Kasım 2012   |
| <b>Rapor Tarihi</b>   | : 20 Aralık 2012  |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>   | : 031 - 2012/1792   |
| <b>Değerleme Konusu</b>   | Ziya Gökalp Mahallesi 42 adet parsel ve   |
| <b>Gayrimenkullerin Adresi</b>  | : Başakşehir Mahallesi 2 adet parsel<br>İkitelli - Başakşehir / İSTANBUL  |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>   | : İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi,<br>44 adet parsel<br>(Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)  |
| <b>Sahibi</b>   | : Emlak Konut GYO A.Ş.  |
| <b>İmar Durumu</b>  | : Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler   |
| <b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü</b> | : 354.729,02 m <sup>2</sup>   |
| <b>Raporun Konusu</b>   | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |


| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER                          |  |                         |
|--|--|-------------------------|
| <b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri</b> | <b>355.778.000,-TL</b>                       | <b>199.327.000,-USD</b> |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR   |  |                         |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>  | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>              |                         |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR<br>(SPK Lisans Belge No: 401123)                      | Tayfun KURU<br>(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.

## 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 .....                                   | 38 |
| 4.4.1    | Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemeleri .....   | 38 |
| 4.4.2    | Belediye İncelemesi/ .....   | 42 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....  | 43 |
| 5.1      | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....   | 43 |
| 5.2      | PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....   | 44 |
| 5.3      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 46 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....  | 49 |
| 6.1      | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....  | 49 |
| 6.2      | BÖLGE ANALİZİ .....  | 50 |
| 6.3.     | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....   | 53 |
| 6.4.     | PIYASA ARAŞTIRMASI .....   | 54 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....  | 58 |
| 7.1      | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....   | 58 |
| 7.2      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....   | 58 |
| 7.2.1.   | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı Kapsamında Kalan Parseller ..... | 58 |
| 7.2.2.   | Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Uygulama İmar Planı Kapsamında Kalan Parseller .....                         | 60 |
| 8. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....  | 63 |
| 8.1      | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....   | 63 |
| 8.1.1.   | Emsal Analizi .....  | 63 |
| 8.1.2.   | Ulaşılan Sonuç .....   | 63 |
| 8.2      | GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....  | 66 |
| 8.3      | UZMAN GÖRÜŞÜ.....  | 71 |
| 8.4      | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....             | 74 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ.....   | 78 |

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

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>   | : | Başakşehir'de konumlu 44 adet parselin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespiti |
|  |   |  |
| <b>DEĞERLEMİYİ 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>   | : | 20 Aralık 2012   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>                          |   |  |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>   | : | İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 44 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>          | : | 355.778.000,-TL  |

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|   |  |
|---|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>  | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>  | : Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL  |
| <b>TELEFON NO</b>   | : +90 (216) 455 36 69  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>  | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve 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, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : 0 (216) 579 15 15  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                   | : 2.500.000,- TL   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 25   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller  |

### 3. BÖLÜM

### DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin 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 ilginiz 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       | ---      | 1316   | 1         | Arsa     | 12.881,22                   | Tam           | 2292       | 149     | 14700    | 02.03.2012  |
| 2       | ---      | 1320   | 2         | Arsa     | 5.285,81                    | 14657/80000   | 2292       | 149     | 14723    | 02.03.2012  |
| 3       | ---      | 1330   | 1         | Arsa     | 38.183,31                   | 4837/80000    | 2292       | 150     | 14763    | 02.03.2012  |
| 4       | ---      | 1335   | 5         | Arsa     | 7.606,73                    | Tam           | 9524       | 153     | 15084    | 08.09.2011  |
| 5       | ---      | 1335   | 12        | Arsa     | 7.123,14                    | Tam           | 9524       | 153     | 15091    | 08.09.2011  |
| 6       | ---      | 1335   | 13        | Arsa     | 4.123,45                    | Tam           | 9524       | 153     | 15092    | 08.09.2011  |
| 7       | ---      | 1335   | 15        | Arsa     | 3.507,22                    | Tam           | 9524       | 153     | 15094    | 08.09.2011  |
| 8       | ---      | 1336   | 7         | Arsa     | 2.000                       | 192529/240000 | 9524       | 153     | 15103    | 08.09.2011  |
| 9       | ---      | 1336   | 8         | Arsa     | 3.639,25                    | 6093/8000     | 9524       | 153     | 15104    | 08.09.2011  |
| 10      | ---      | 1337   | 23        | Arsa     | 4.186,21                    | Tam           | 9524       | 154     | 15133    | 08.09.2011  |
| 11      | ---      | 1338   | 8         | Arsa     | 6.752,61                    | 166823/240000 | 9524       | 154     | 15142    | 08.09.2011  |
| 12      | ---      | 1339   | 1         | Arsa     | 4.831,95                    | Tam           | 10232      | 154     | 15148    | 13.09.2012  |
| 13      | ---      | 1339   | 2         | Arsa     | 4.970,68                    | Tam           | 9524       | 154     | 15149    | 08.09.2011  |
| 14      | ---      | 1339   | 3         | Arsa     | 3.500                       | Tam           | 9524       | 154     | 15150    | 08.09.2011  |

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1792



| SIRA NO | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | NİTELİĞİ | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | ARSA PAYI     | YEVMIYE NO | CİLT NO | SAYFA NO | TAPU TARİHİ |
|---------|----------|--------|-----------|----------|-----------------------------|---------------|------------|---------|----------|-------------|
| 15      | ---      | 1339   | 4         | Arsa     | 4.321,15                    | Tam           | 9524       | 154     | 15151    | 08.09.2011  |
| 16      | ---      | 1339   | 5         | Arsa     | 3.438,76                    | 37206/240000  | 9524       | 154     | 15152    | 08.09.2011  |
| 17      | ---      | 1339   | 7         | Arsa     | 16.640,94                   | 52933/240000  | 9524       | 154     | 15154    | 08.09.2011  |
| 18      | ---      | 1339   | 8         | Arsa     | 3.783,19                    | Tam           | 9524       | 154     | 15155    | 08.09.2011  |
| 19      | ---      | 1339   | 9         | Arsa     | 2.089,79                    | 36244/240000  | 9524       | 154     | 15156    | 08.09.2011  |
| 20      | ---      | 1339   | 10        | Arsa     | 5.900,62                    | 9877/20000    | 9524       | 154     | 15157    | 08.09.2011  |
| 21      | ---      | 1339   | 11        | Arsa     | 5.080,74                    | 96001/120000  | 9524       | 154     | 15158    | 08.09.2011  |
| 22      | ---      | 1339   | 12        | Arsa     | 3.007,56                    | 5747/9600     | 9524       | 154     | 15159    | 08.09.2011  |
| 23      | ---      | 1339   | 13        | Arsa     | 3.140,22                    | 161995/240000 | 9524       | 154     | 15160    | 08.09.2011  |
| 24      | ---      | 1339   | 14        | Arsa     | 3.174,62                    | Tam           | 9524       | 154     | 15161    | 08.09.2011  |
| 25      | ---      | 1340   | 2         | Arsa     | 2.000                       | 18413/240000  | 9524       | 154     | 15163    | 08.09.2011  |
| 26      | ---      | 1340   | 4         | Arsa     | 15.400                      | 53243/120000  | 9524       | 154     | 15165    | 08.09.2011  |
| 27      | ---      | 1340   | 5         | Arsa     | 61.103,97                   | Tam           | 9524       | 154     | 15166    | 08.09.2011  |
| 28      | ---      | 1340   | 10        | Arsa     | 8.329,50                    | 24494/240000  | 9524       | 154     | 15171    | 08.09.2011  |
| 29      | ---      | 1340   | 11        | Arsa     | 7.016,07                    | Tam           | 9524       | 154     | 15172    | 08.09.2011  |
| 30      | ---      | 1340   | 14        | Arsa     | 13.971,93                   | Tam           | 9524       | 154     | 15175    | 08.09.2011  |
| 31      | ---      | 1340   | 15        | Arsa     | 17.782,58                   | Tam           | 9524       | 154     | 15176    | 08.09.2011  |
| 32      | ---      | 1340   | 17        | Arsa     | 2.978,38                    | Tam           | 9524       | 154     | 15178    | 08.09.2011  |
| 33      | ---      | 1340   | 19        | Arsa     | 10.468,35                   | 119355/240000 | 9524       | 154     | 15180    | 08.09.2011  |
| 34      | ---      | 1340   | 20        | Arsa     | 3.279                       | Tam           | 9524       | 154     | 15181    | 08.09.2011  |

| SIRA NO | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | NİTELİĞİ | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | ARSA PAYI     | YEVMIYE NO | CİLT NO | SAYFA NO | TAPU TARİHİ |
|---------|----------|--------|-----------|----------|-----------------------------|---------------|------------|---------|----------|-------------|
| 35      | ---      | 1341   | 2         | Arsa     | 3.552,91                    | Tam           | 9524       | 154     | 15183    | 08.09.2011  |
| 36      | ---      | 1341   | 3         | Arsa     | 5.294,07                    | Tam           | 9524       | 154     | 15184    | 08.09.2011  |
| 37      | ---      | 1341   | 4         | Arsa     | 4.473,52                    | Tam           | 9524       | 154     | 15185    | 08.09.2011  |
| 38      | ---      | 1341   | 5         | Arsa     | 8.293,85                    | Tam           | 9524       | 154     | 15186    | 08.09.2011  |
| 39      | ---      | 1344   | 1         | Arsa     | 24.216,63                   | 2231/240000   | 9524       | 154     | 15189    | 08.09.2011  |
| 40      | ---      | 1307   | 1         | Arsa     | 45.117,04                   | Tam           | 11993      | 149     | 14656    | 01.12.2010  |
| 41      | ---      | 1308   | 1         | Arsa     | 66.489,01                   | Tam           | 11993      | 149     | 14657    | 01.12.2010  |
| 42      | ---      | 1337   | 17        | Arsa     | 3.074,73                    | 140479/240000 | 10733      | 153     | 15127    | 24.09.2012  |
| 43      | ---      | 1336   | 10        | Arsa     | 2.000                       | 857/48000     | 10733      | 153     | 15106    | 24.09.2012  |
| 44      | ---      | 1344   | 2         | Arsa     | 13.924,89                   | 48831/80000   | 9524       | 154     | 15210    | 08.09.2011  |

**Not:** 44 adet parselin toplam yüzölçümü 477.935,60 m<sup>2</sup> olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların yüzölçümü ise 354.729,02 m<sup>2</sup>'dir.

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 21.11.2012 tarihli takyidat yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### Serhler Bölümü:

#### **1320 ada 2 no'lu parsel:**

- TOKİ lehine şufa hakkı serhi. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye no ile)

#### **1330 ada 1 no'lu parsel:**

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

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

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

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

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

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

- Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine şufa hakkı serhi. (03.04.2006 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

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

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

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

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

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

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

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

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

**1337 ada 11 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)

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

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

**Bevanlar Bölümü:****1330 ada 1 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)

**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)
- 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 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)
- 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 11 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)

**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)
- 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 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 4 no'lu parsel:**

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

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

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

- 09.01.1995 gün ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (28.02.2002 tarih ve 373 sayı ile)
- 09.01.1995 gün ve 106 yevmiye no ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 03.07.2000 gün ve 03/4441 yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (05.07.2000 tarih ve 998 sayı ile, 09.01.1995 tarih ve 106 yevmiye no ile)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak 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)

**1307 ada 1 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)

**1308 ada 1 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1316 ada 1 no'lu parsel, 1335 ada 13 no'lu parsel, 1340 ada 10 no'lu parsel ve 1340 ada 20 no'lu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu 1335 ada 5 no'lu parsel ile 1340 ada 11 ve 14 no'lu parsellerin kayıtları üzerindeki haciz şerhlerinin terkin edilmesi durumunda, diğer taşınmazların ise mevcut durumları itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde 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 sınırnı, 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 yaptıracığı 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 gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur (MK.732,735). Şufa hakkı 3 şahıslar için olumsuzluk teşkil etmektedir.

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.02.2012 tarih ve M.34.3.BAŞ.0.13.02.00-310.05 [ ] 12570-R:464617-13071-31052 sayılı yazısına göre taşınmazların imar durumları sayfa 18, 19, 20, 21, 22 ve 23'de belirtilmiştir.

| SIRA NO | ADA NO | PARSEL NO | PLAN ADI  | LEJANTI | YAPILAŞMA ŞARTI   |
|---------|--------|-----------|---|---------|---|
| 1       | 1316   | 1         | Kuzey Ayazma Gecekondu<br>Önleme Bölgesi Kısmi<br>Revizyon Uygulama İmar<br>Planı | ---     | Plan notunun 2. maddesinde belirtilen "Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi yapılacaktır." Hükümlerine göre İmar Uygulaması yapılmadan herhangi bir işlem yapılamayacağından İmar durum bilgisi verilememektedir. |
| 2       | 1320   | 2         | Kuzey Ayazma Gecekondu<br>Önleme Bölgesi Kısmi<br>Revizyon Uygulama İmar<br>Planı | ---     | Plan notunun 2. maddesinde belirtilen "Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi yapılacaktır." Hükümlerine göre İmar Uygulaması yapılmadan herhangi bir işlem yapılamayacağından İmar durum bilgisi verilememektedir. |
| 3       | 1330   | 1         | Kuzey Ayazma Gecekondu<br>Önleme Bölgesi Kısmi<br>Revizyon Uygulama İmar<br>Planı | ---     | Plan notunun 2. maddesinde belirtilen "Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi yapılacaktır." Hükümlerine göre İmar Uygulaması yapılmadan herhangi bir işlem yapılamayacağından İmar durum bilgisi verilememektedir. |
| 4       | 1307   | 1         | Kuzey Ayazma Gecekondu<br>Önleme Bölgesi Kısmi<br>Revizyon Uygulama İmar<br>Planı | ---     | Plan notunun 2. maddesinde belirtilen "Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi yapılacaktır." Hükümlerine göre İmar Uygulaması yapılmadan herhangi bir işlem yapılamayacağından İmar durum bilgisi verilememektedir. |
| 5       | 1308   | 1         | Kuzey Ayazma Gecekondu<br>Önleme Bölgesi Kısmi<br>Revizyon Uygulama İmar<br>Planı | ---     | Plan notunun 2. maddesinde belirtilen "Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi yapılacaktır." Hükümlerine göre İmar Uygulaması yapılmadan herhangi bir işlem yapılamayacağından İmar durum bilgisi verilememektedir. |

Sayfa 18'de belirtilen 5 adet parselin de konumlu olduğu plan kapsamında 18. madde uygulaması yapılmış ve imar uygulaması askı sürecini tamamlamış olup henüz tapu kütüğünde tescilleri yapılmamıştır. Halen mevcut mülkiyetin tapu kütüğünde yukarıda belirtilen ada parsel numaraları şeklinde olması nedeniyle değerlendirilmede yukarıda belirtilen yüzölçümler dikkate alınmıştır.

Tarafımızdan değerlendirilmesi talep edilen 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 parsellerin 18. madde uygulamasında kök parsellerine dönülerek, kök parseller üzerinden 0,369310 DOP alınarak yeni tahsis parselleri oluşturulmuştur.

18. madde uygulaması neticesinde oluşan parsellerin kök parselleri, yeni yüzölçümleri ve imar durumlu bilgileri aşağıda sunulmuştur. Rapor ekinde şuyulandırma cetveli mevcuttur.

| Kök Parsel No      | Ada / Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Lejantı                | Yapılaşma Şartı           |
|--------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| 2155               | 1360/7          | 13,849.54                   | T-1 Ticaret Alanı      | Emsal: 2 ve H: Serbest    |
| 2146, 2155 ve 3904 | 1384/1          | 5,424.66                    | Rekreasyon Alanı       | ---                       |
| 3560 ve 3571       | 1358/1          | 39,580.91                   | K2 Konut Alanı         | Emsal: 2 ve H: Serbest    |
| 3571               | 1358/2          | 5,623.45                    | Dini Tesis Alanı       | ---                       |
| 3571               | 1359/1          | 58,484.05                   | K1 Konut Alanı         | Emsal: 2,40 ve H: Serbest |
| 3571               | 1359/2          | 8,004.96                    | İlköğretim Tesis Alanı | ---                       |

İlköğretim tesis alanı ve dini tesis alanı DOP (Düzenleme Ortaklı Payı) parseli niteliğinde olup bedelsiz olarak terkedilecektir. Rekreasyon alanı ise KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup ilgili kurum tarafından ihtiyaç olduğu takdirde kamulaştırılacaktır.




|    |      |    |   |                                |                           |
|----|------|----|---|--------------------------------|---------------------------|
| 6  | 1335 | 5  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Sosyal Kültürel<br>Tesis Alanı | ---                       |
| 7  | 1335 | 12 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Ticaret Alanı                  | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 8  | 1335 | 13 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | İdari Tesis                    | ---                       |
| 9  | 1335 | 15 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Ticaret Alanı                  | Emsal: 2,00<br>H: Serbest |
| 10 | 1336 | 7  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Ticaret Alanı                  | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 11 | 1336 | 8  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Ticaret Alanı                  | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 12 | 1337 | 23 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Ticaret Alanı                  | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 13 | 1338 | 8  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Metro İstasyonu<br>Alanı       | ---                       |
| 14 | 1339 | 1  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı                    | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 15 | 1339 | 2  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı                    | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |




|    |      |    |   |             |                           |
|----|------|----|---|-------------|---------------------------|
| 16 | 1339 | 3  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 17 | 1339 | 4  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 18 | 1339 | 5  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 19 | 1339 | 7  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 20 | 1339 | 8  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 21 | 1339 | 9  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 22 | 1339 | 10 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 23 | 1339 | 11 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 24 | 1339 | 12 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |
| 25 | 1339 | 13 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Geçekonu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı | Emsal: 1,50<br>H: Serbest |

|    |      |    |  |                    |                                     |
|----|------|----|--|--------------------|-------------------------------------|
| 26 | 1339 | 14 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 27 | 1340 | 2  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 28 | 1340 | 4  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 29 | 1340 | 5  | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 30 | 1340 | 10 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 31 | 1340 | 11 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 32 | 1340 | 14 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 33 | 1340 | 15 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Konut Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest           |
| 34 | 1340 | 17 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Özel Sağlık Tesisi | Avan projeye göre uygulama yapılır. |
| 35 | 1340 | 19 | İkitelli Ayazma Bölgesi<br>Gecekondu Dönüşüm ve<br>Kentsel Yenileme Alanı<br>Uygulama İmar Planı | Özel Okul Alanı    | Avan projeye göre uygulama yapılır. |

|    |      |    |   |                      |  |
|----|------|----|---|----------------------|--|
| 36 | 1340 | 20 | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Teknik Altyapı Alanı | Emsal: 1 - Hmaks: Serbest<br>Not: 22.10.2012 tarih ve 16525 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanmıştır. Özel Kreş Alanı'nın, Teknik Altyapı Alanı'na dönüştürülmesine ilişkin imar planı değişikliği 16.11.2012 - 15.12.2012 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. |
| 37 | 1341 | 2  | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Rekreasyon Alanı     | Rekrasyon alanında kalmakta olup kısmen enerji nakil hattından etkilenmektedir.  |
| 38 | 1341 | 3  | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Sağlık Tesisi Alanı  | ---  |
| 39 | 1341 | 4  | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Anaokulu Alanı       | ---  |
| 40 | 1341 | 5  | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | İdari Tesis Alanı    | ---  |
| 41 | 1344 | 1  | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Rekreasyon Alanı     | Rekrasyon alanında kalmakta olup kısmen enerji nakil hattından etkilenmektedir.  |
| 42 | 1337 | 17 | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Ticaret Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest  |
| 43 | 1336 | 10 | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Ticaret Alanı        | Emsal: 1,50<br>H: Serbest  |
| 44 | 1344 | 2  | İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı | Rekreasyon Alanı     | Rekrasyon alanında kalmakta olup kısmen enerji nakil hattından etkilenmektedir.  |



**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı 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.

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

### **GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan kapsamında
  - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
  - İlgili Otopark Yönetmeliği,
  - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
  - Sığınak Yönetmeliği,
  - Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
  - 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
  - Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
  - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
  - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
  - ÇED (Çevresel Etki değerlendirme) Yönetmeliğihükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
2. Planlama alanında İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.
3. Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürülüler için ilgili mevzuat uyarınca gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
5. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
6. Plan bütününde tabii zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir.
7. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
8. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası, otopark v.b.) olarak kullanılabilir.

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

## ÖZEL HÜKÜMLER

### Konut Alanları

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

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

#### **Ticaret Alanları**

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

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

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

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

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

#### **Donatı Alanları**

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

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

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

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

14. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 2 bodrum kat iskân edilebilir. Bodrum katlar emsal hesabına dahildir. Bu alanlarda net 2,40 metre giriş sağlaması ve yola cepheli olması durumunda dükkân yapılabilir.
15. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.
16. Planda rekreasyon alanı olarak ayrılan alanlarda mimari avan proje doğrultusunda Max E=0.03 ve Max H=6.50 geçmeyecek şekilde trafo, ıgdaş vana odaları, muhtarlık, kreş, spor tesisleri, lokanta, büfe, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.
17. Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, İtfaiye, 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 kadıyla en fazla iki parsel arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek üzere KAKS değeri adalar/ parseller arasında kaydırılabilir. Bu durum ilçe belediyesi tarafından kaydırma yapılan ada/parsellerin tapu kayıtlarına beyan edilir.
21. İmar uygulama sınırı plan sınırı olup, uygulama tek etap halinde Yapılacaktır. İmar uygulaması yapılırken 3194 sayılı İmar 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 İlçe belediyesince onanacak avan projeye göre yapılabilir.
24. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

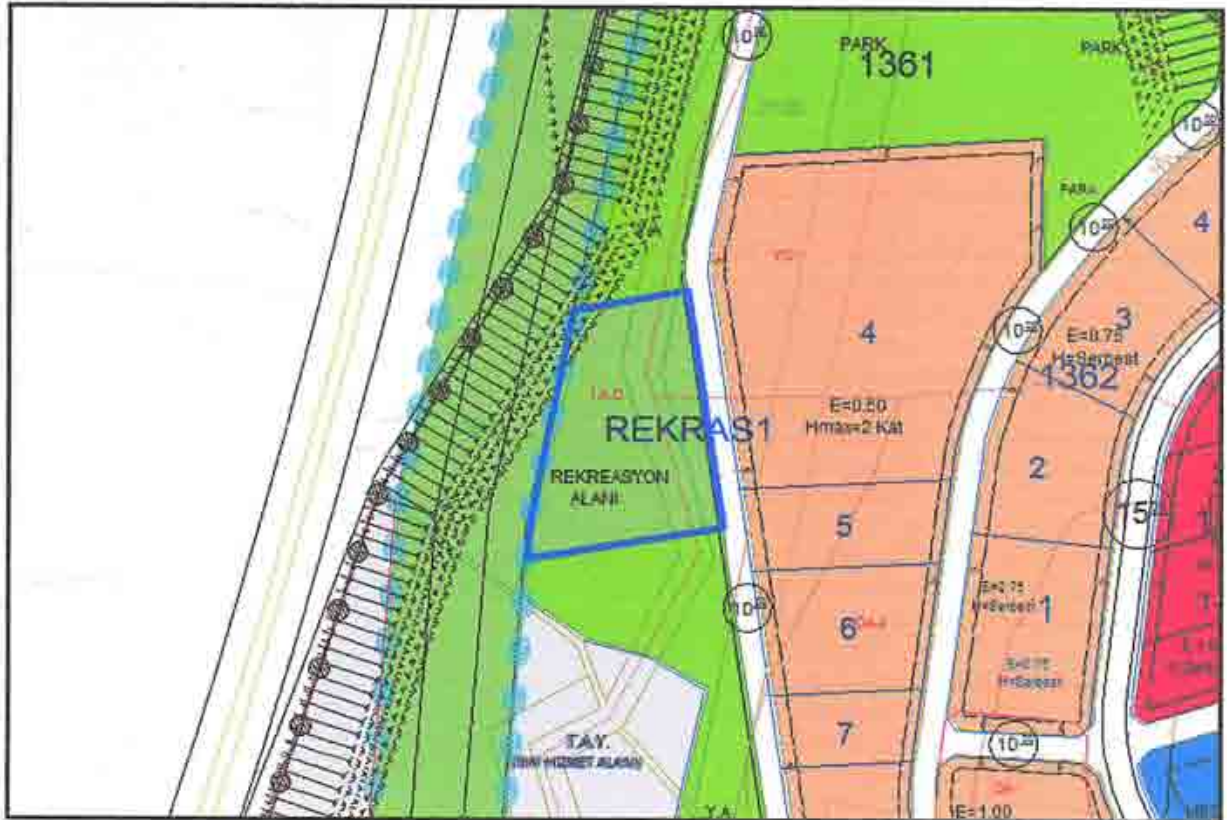
1. Plan onama sınırı İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ayazma Gecekondur Önlleme Bölgesi 1340 ada 20 parsel sınırındır.

2. Plan onama sınırı içerisindeki alan teknik altyapı alanı olup, bu alanda  $E=1,00$  ve  $H_{maks}=Serbesttir$ .
3. Teknik altyapı alanında kamu veya özel amaçlı her türlü ısıtma ve soğutma tesisleri, kojenerasyon, trijenerasyon ve enerji üretim tesisi yapılabilir.
4. Uygulama aşamasında 02.05.2012 tarih ve 225416 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin kurum görüş yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır.
5. Plan onama sınırı içerisinde kalan alanda uygulama aşamasında 29.01.2007 tarihinde T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Küçükçekmece İlçesi Halkalı ve 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 durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

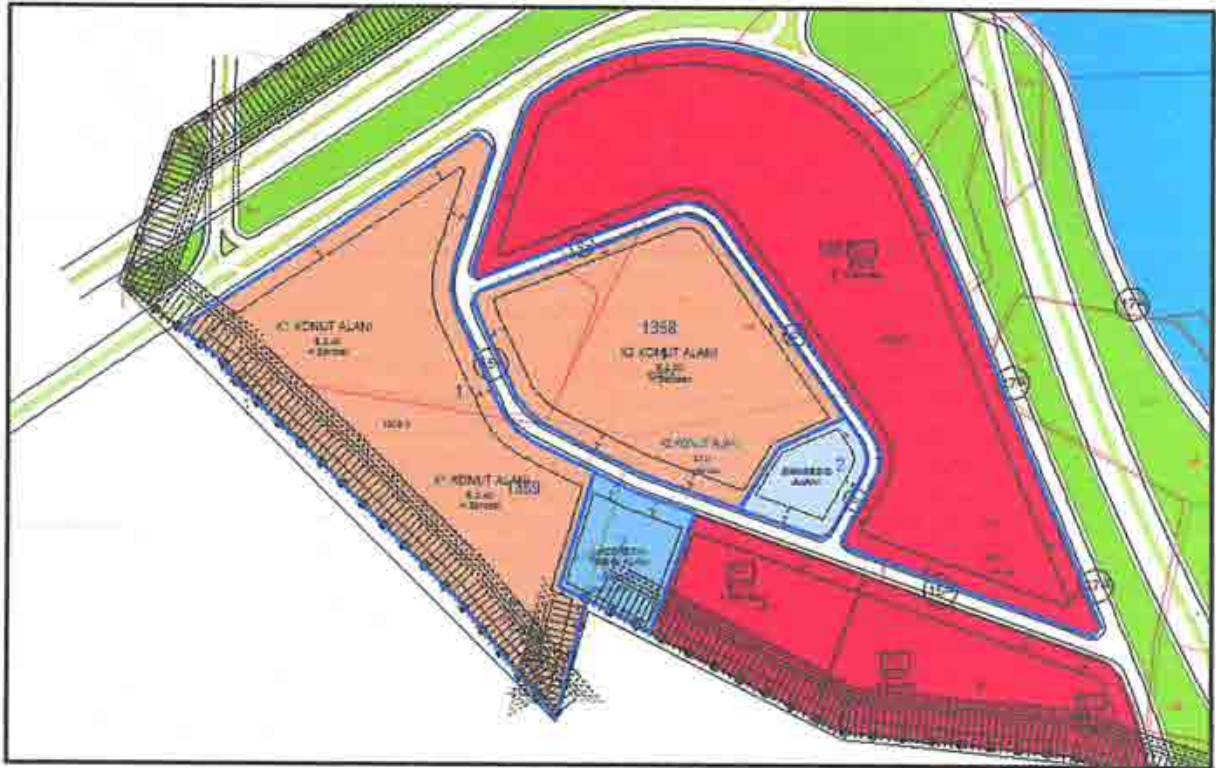
1384 ada 1 no'lu parsel



1360 ada 7 no'lu parsel



1358 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 1339 ada 1 ve 2 no'lu parseller





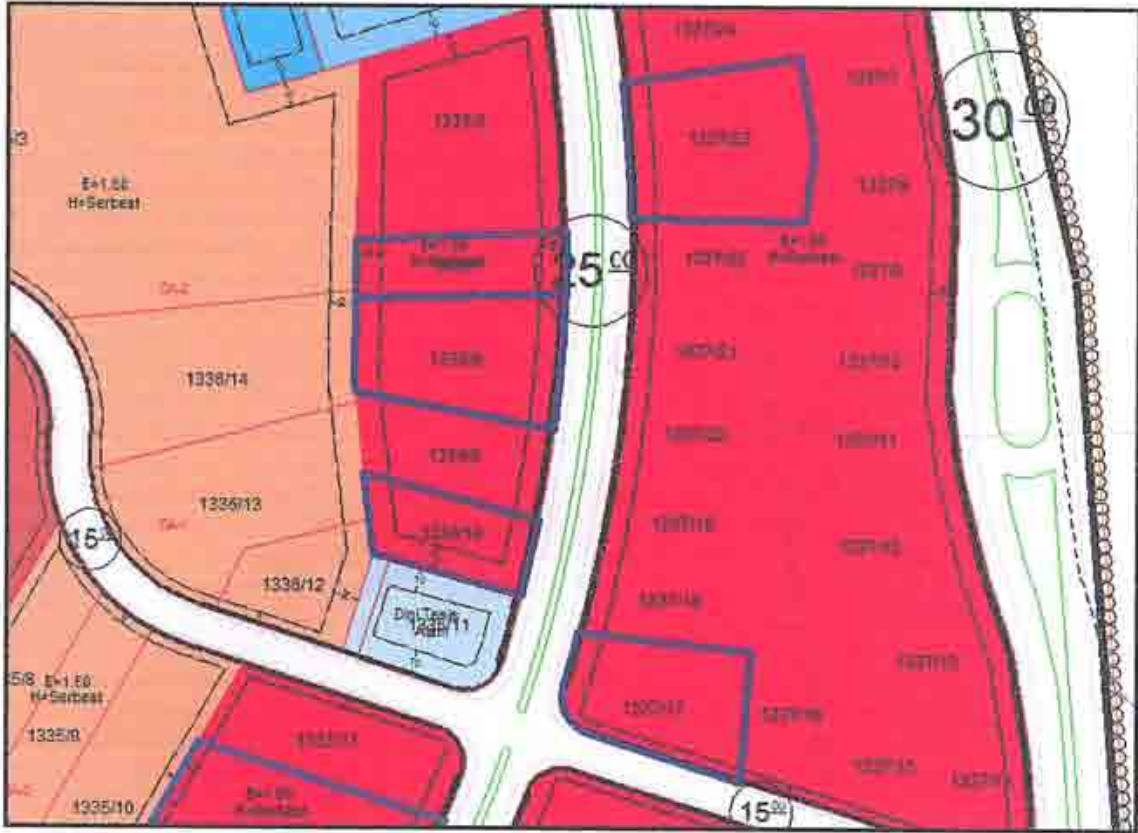
1335 ada 5 no'lu parcel



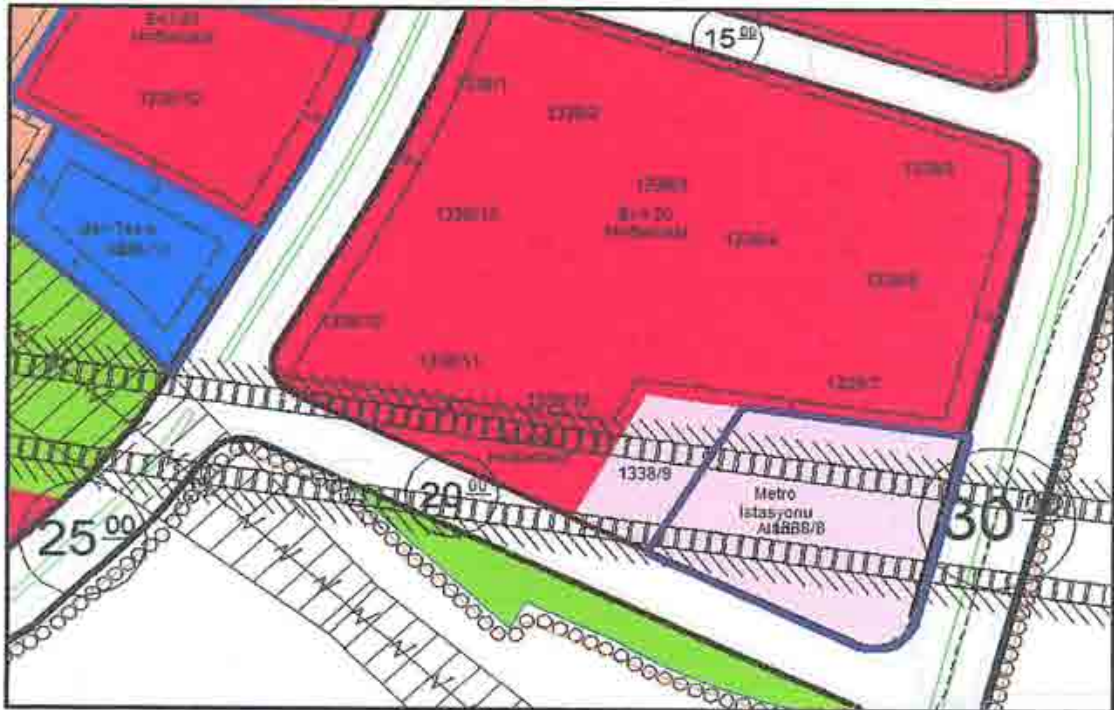
1335 ada 12, 13 ve 15 no'lu parseller



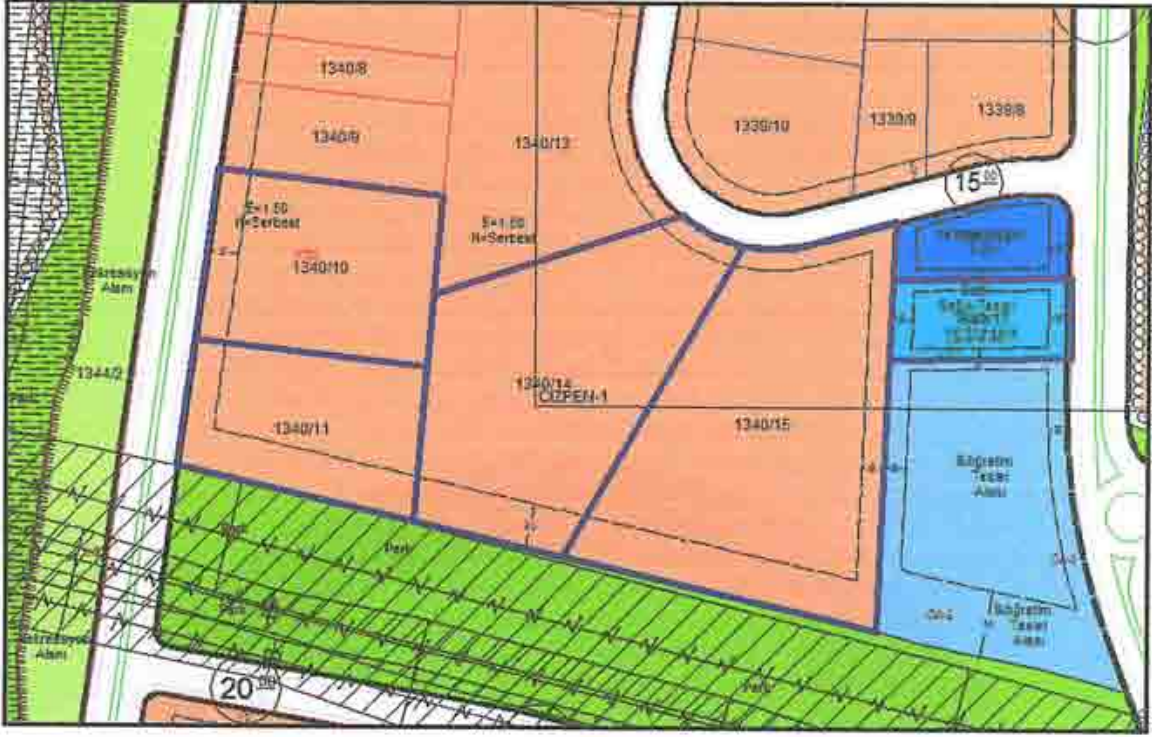
1336 ada 7, 8 ve 10 no'lu parseller ile 1337 ada 17 ve 23 no'lu parseller



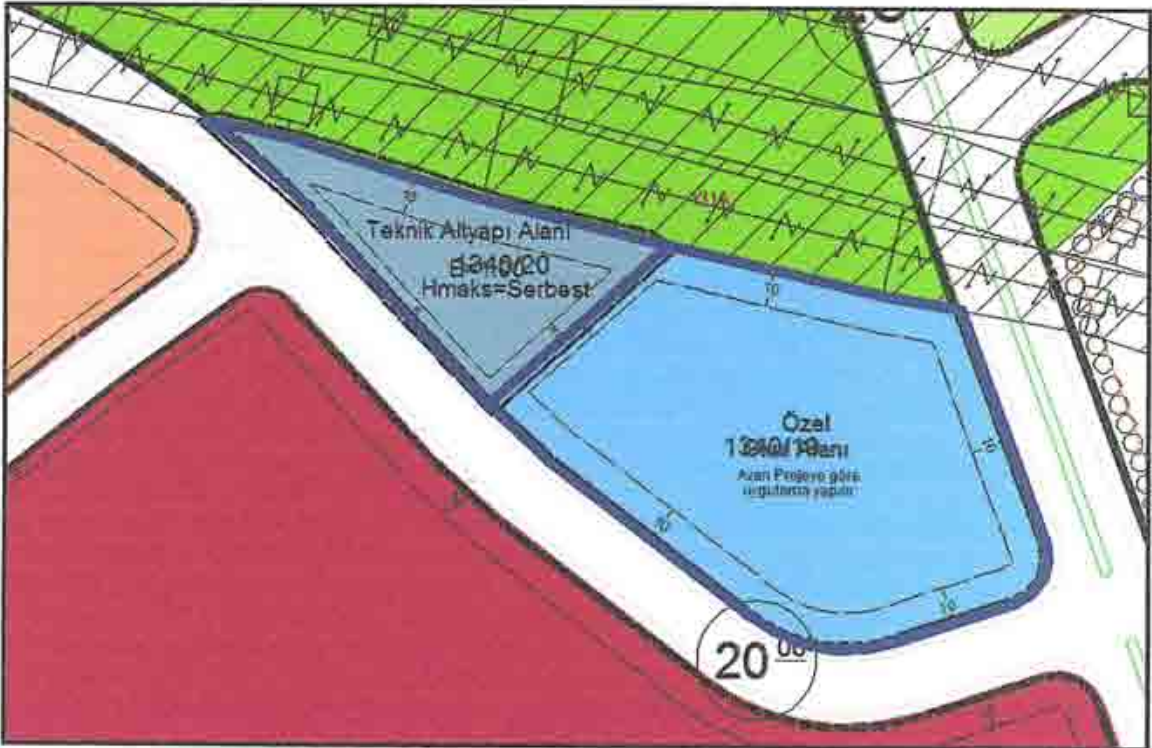
1338 ada 8 no'lu parcel



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



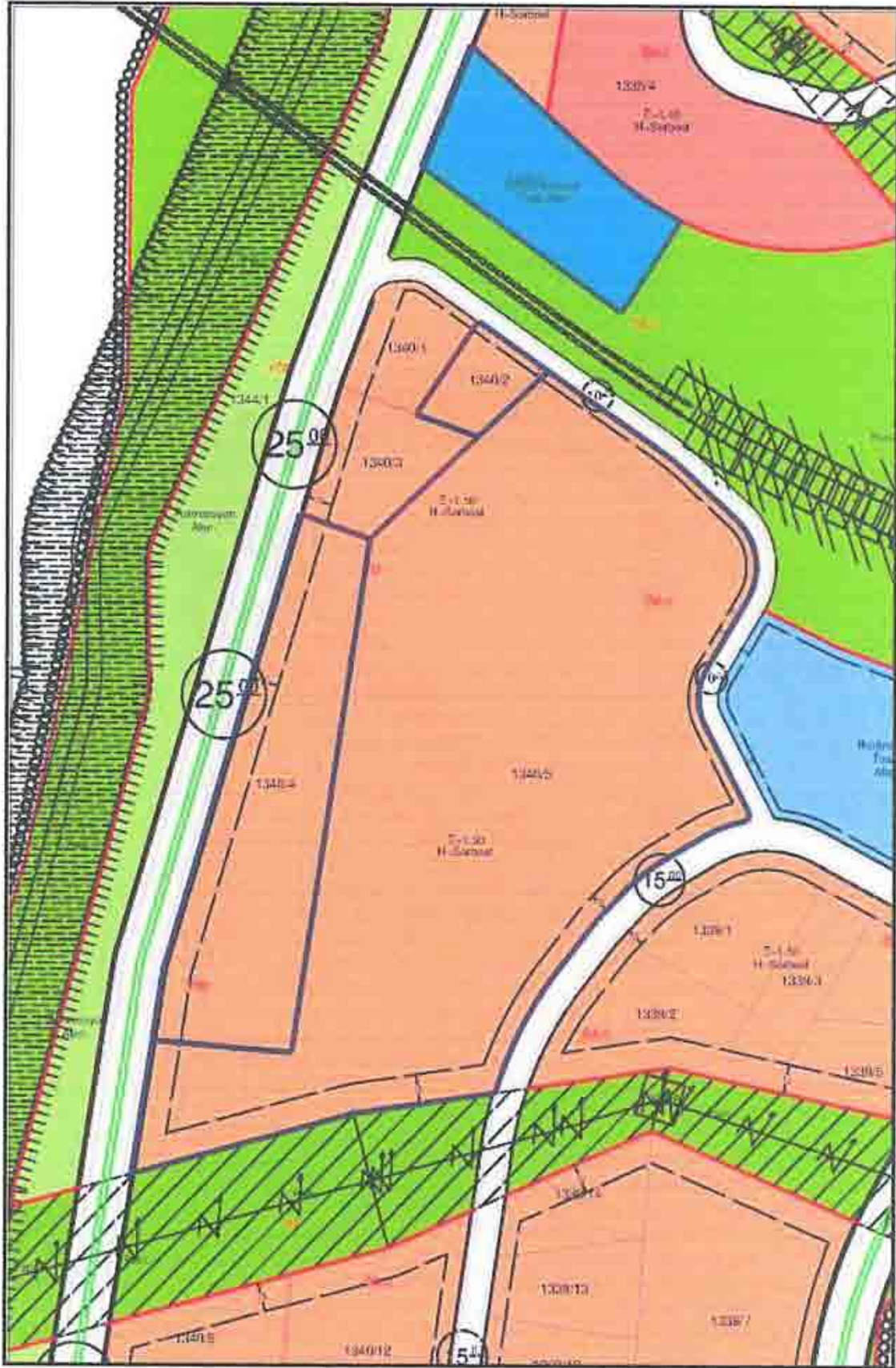
1340 ada 19 ve 20 no'lu parseller



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

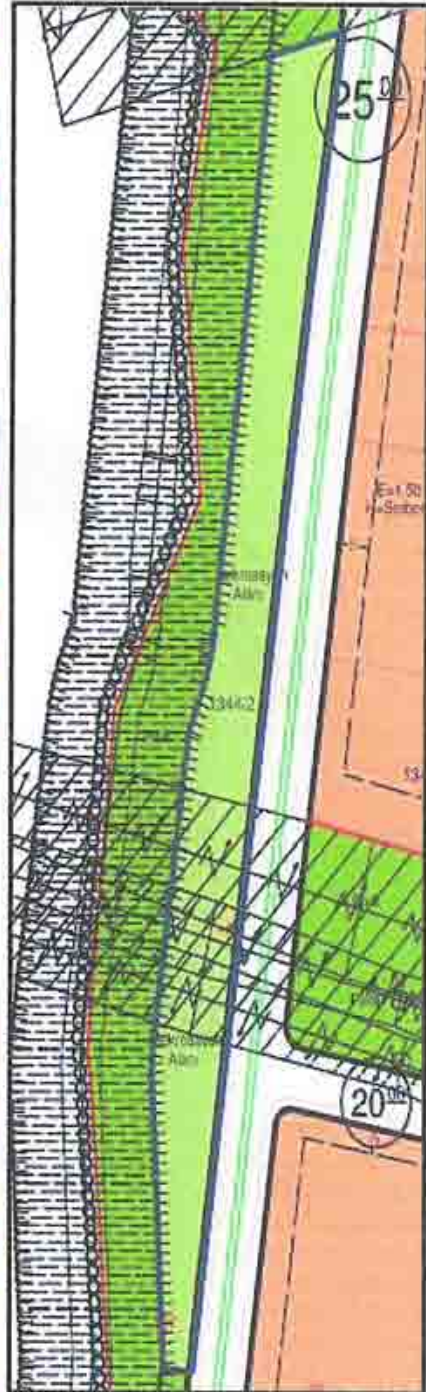
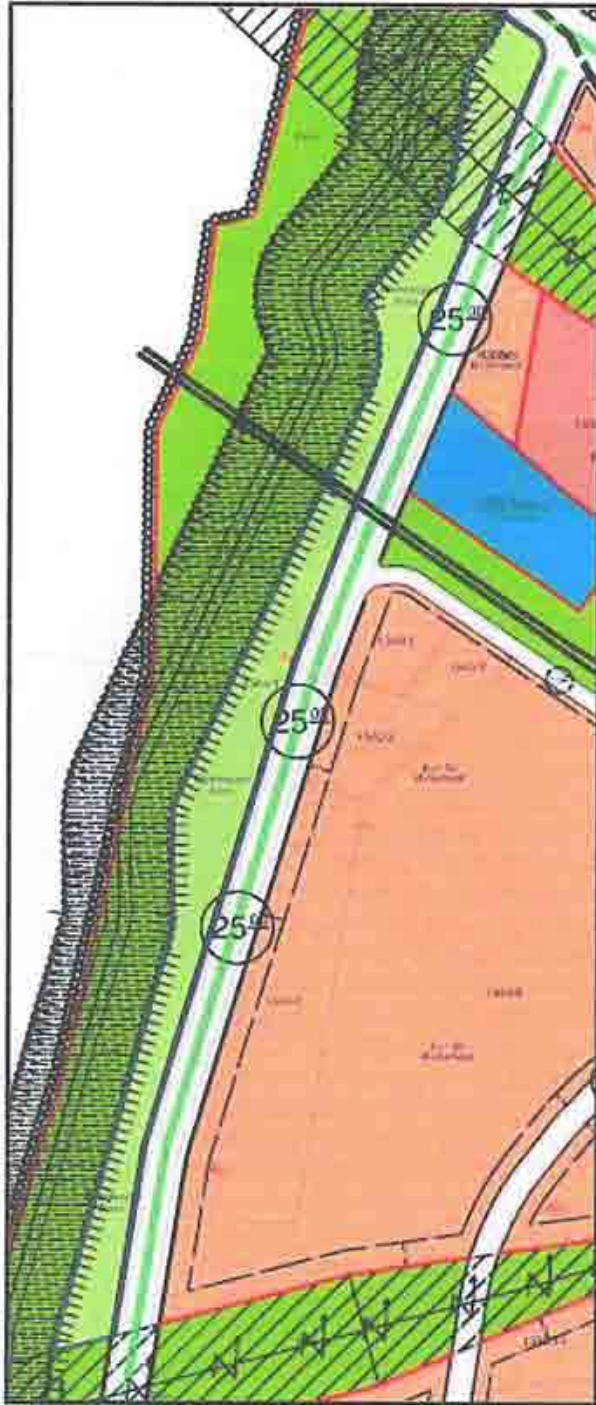


1340 ada 2, 4 ve 5 no'lu parseller

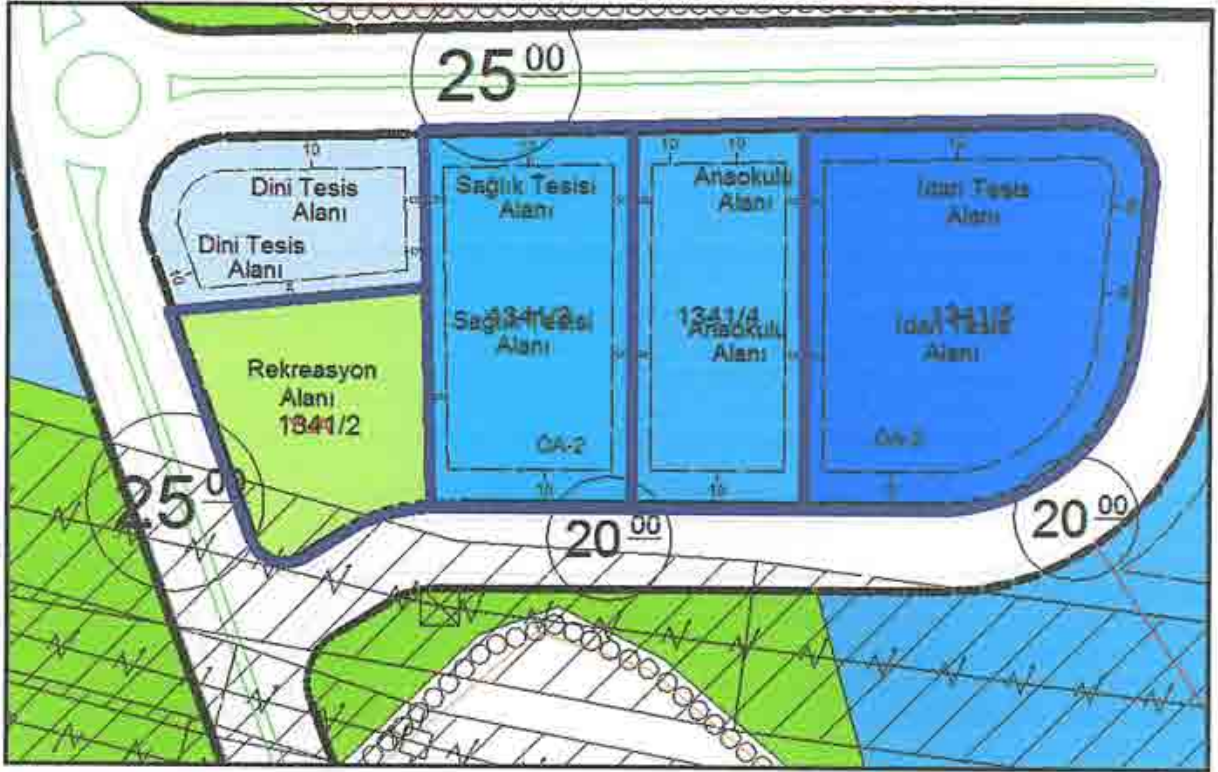


1344 ada 1 no'lu parcel

1344 ada 2 no'lu parcel



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



#### 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       | 1316   | 1         | 1339 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 10506 yevmiye no ile Gültekin ULUSOY adına tescil edilmiş ve 02.03.2012 tarih ve 2292 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Devamında kök parsellere dönerek yeniden imar uygulamasına tabi olmuşlardır.                               |
| 2       | 1320   | 2         | 1320 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 10506 yevmiye no ile Aziz ATTEPE, Hüsnüye SELEK ve Gültekin ULUSOY adına tescil edilmiş ve 02.03.2012 tarih ve 2292 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Devamında kök parsellere dönerek yeniden imar uygulamasına tabi olmuşlardır. |

| 3   | 1330   | 1         | 1320 ada 2 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 10506 yevmiye no ile çok sayıda hissedar adına tescil edilmiş ve 02.03.2012 tarih ve 2292 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Devamında kök parsellere dönerek yeniden imar uygulamasına tabi olmuşlardır.  |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |
|---|--------|-----------|--|---------------|--------|-----------|-----------------------------|------|--------|---|-----------|--------------------|--------|---|----------|--|--------|---|-----------|--------------|--------|---|-----------|------|--------|---|----------|------|--------|---|-----------|------|--------|---|----------|---------------|--|--|-------------------|---------------|--------|-----------|-----------------------------|--|--------|---|-----------|---------------|--|--|------------------|
| 4   | 1307   | 1         | 1307 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 10506 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiş ve 01.12.2010 tarih ve 11993 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Devamında kök parsellere dönerek yeniden imar uygulamasına tabi olmuşlardır.   |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |
| 5   | 1308   | 1         | 1308 ada 1 no'lu parsel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 10506 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiş ve 01.12.2010 tarih ve 11993 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Devamında kök parsellere dönerek yeniden imar uygulamasına tabi olmuşlardır.   |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |
| <p><b>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 parsellere ilişkin detay bilgisi</b></p> |        |           | <p>Tapu kütüğünde halen tescilleri mevcut olan 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. İmar uygulamasının askı süreci tamamlanmış olup henüz tapu kütüğüne tescilleri yapılmamıştır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kök Parsel No</th> <th>Ada No</th> <th>Parsel No</th> <th>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2155</td> <td>1360/7</td> <td>7</td> <td>13.849,54</td> </tr> <tr> <td>2146, 2155 ve 3904</td> <td>1384/1</td> <td>1</td> <td>5.424,66</td> </tr> <tr> <td>2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560</td> <td>1357/1</td> <td>1</td> <td>81.910,14</td> </tr> <tr> <td>3560 ve 3571</td> <td>1358/1</td> <td>1</td> <td>39.580,91</td> </tr> <tr> <td>3571</td> <td>1358/2</td> <td>2</td> <td>5.623,45</td> </tr> <tr> <td>3571</td> <td>1359/1</td> <td>1</td> <td>58.484,05</td> </tr> <tr> <td>3571</td> <td>1359/2</td> <td>2</td> <td>8.004,96</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOPLAM</b></td> <td><b>130.967,57</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>18. madde uygulaması neticesinde oluşan aşağıdaki parselin değerlendirilmesi talep edilmemiştir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kök Parsel No</th> <th>Ada No</th> <th>Parsel No</th> <th>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560</td> <td>1357/1</td> <td>1</td> <td>81.910,14</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOPLAM</b></td> <td><b>81.910,14</b></td> </tr> </tbody> </table> | Kök Parsel No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 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> | Kök Parsel No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560 | 1357/1 | 1 | 81.910,14 | <b>TOPLAM</b> |  |  | <b>81.910,14</b> |
| Kök Parsel No   | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )  |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |
| 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>  |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |
| Kök Parsel No   | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )  |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |
| 2146, 2153, 2259, 2674, 2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560  | 1357/1 | 1         | 81.910,14  |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |
| <b>TOPLAM</b>   |        |           | <b>81.910,14</b>   |               |        |           |                             |      |        |   |           |                    |        |   |          |  |        |   |           |              |        |   |           |      |        |   |          |      |        |   |           |      |        |   |          |               |  |  |                   |               |        |           |                             |  |        |   |           |               |  |  |                  |



|    |      |    |   |
|----|------|----|---|
| 6  | 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.   |
| 7  | 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.  |
| 8  | 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.  |
| 9  | 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.  |
| 10 | 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 tescil edilmiştir.   |
| 11 | 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 tescil edilmiştir.   |
| 12 | 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.  |
| 13 | 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 tescil edilmiştir.   |
| 14 | 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. |
| 15 | 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.   |
| 16 | 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.   |
| 17 | 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.   |
| 18 | 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 tescil edilmiştir.   |
| 19 | 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 tescil edilmiştir.   |
| 20 | 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.   |
| 21 | 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 tescil edilmiştir.   |
| 22 | 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 tescil edilmiştir.  |
| 23 | 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 tescil edilmiştir.  |
| 24 | 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 tescil edilmiştir.  |

|    |      |    |   |
|----|------|----|---|
| 25 | 1339 | 13 | 1339 ada 13 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 26 | 1339 | 14 | 1339 ada 14 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 27 | 1340 | 2  | 1340 ada 2 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 28 | 1340 | 4  | 1340 ada 4 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 29 | 1340 | 5  | 1340 ada 5 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 30 | 1340 | 10 | 1340 ada 10 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 31 | 1340 | 11 | 1340 ada 11 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 32 | 1340 | 14 | 1340 ada 14 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 33 | 1340 | 15 | 1340 ada 15 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 34 | 1340 | 17 | 1340 ada 17 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 35 | 1340 | 19 | 1340 ada 19 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 36 | 1340 | 20 | 1340 ada 20 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.  |
| 37 | 1341 | 2  | 1341 ada 2 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 38 | 1341 | 3  | 1341 ada 3 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 39 | 1341 | 4  | 1341 ada 4 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 40 | 1341 | 5  | 1341 ada 5 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 41 | 1344 | 1  | 1344 ada 1 no'lu parcel imar uygulaması işleminden oluşmuş olup 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.   |
| 42 | 1337 | 17 | 1337 ada 17 no'lu parcel imar uygulaması neticesinde oluşmuş olup 18.10.2010 tarih ve 9524 yevmiye no ile Alp Doğan KUZUCAN adına tescil edilmiş ve 24.09.2012 tarih ve 10733 yevmiye no ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. |

|    |      |    |   |
|----|------|----|---|
| 43 | 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. |
| 44 | 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 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 Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'na bu plana istinaden 18. madde uygulaması yapılmıştır. İmar uygulaması neticesinde yeni parsellerin oluşturulduğu, ancak tapu kütüğünde tescillerinin yapılmadığı öğrenilmiştir.

**5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU**

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan 42 adet parsel ile Başakşehir Mahallesi'nde yer alan 2 adet parseldir.

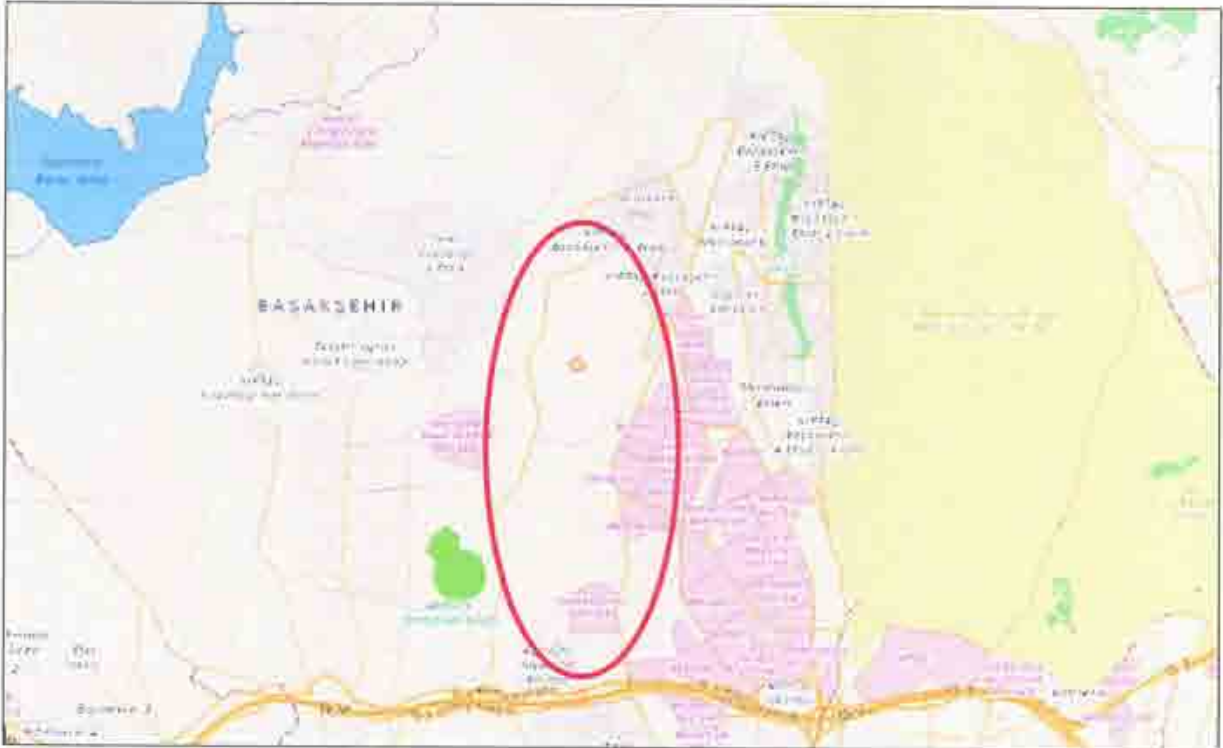
Rapor konusu taşınmazlara, Halkalı - İkitelli Caddesi ve Olimpiyat Stadi Yolu üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

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 Stadi 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             | 1316   | 1         | 12.881,22                   | 12.881,22   |
| 2             | 1320   | 2         | 5.285,81                    | 968,43  |
| 3             | 1330   | 1         | 38.183,31                   | 2.308,66  |
| 4             | 1335   | 5         | 7.606,73                    | 7.606,73  |
| 5             | 1335   | 12        | 7.123,14                    | 7.123,14  |
| 6             | 1335   | 13        | 4.123,45                    | 4.123,45  |
| 7             | 1335   | 15        | 3.507,22                    | 3.507,22  |
| 8             | 1336   | 7         | 2.000,00                    | 1.604,41  |
| 9             | 1336   | 8         | 3.639,25                    | 2.771,74  |
| 10            | 1337   | 23        | 4.186,21                    | 4.186,21  |
| 11            | 1338   | 8         | 6.752,61                    | 4.693,71  |
| 12            | 1339   | 1         | 4.831,95                    | 4.831,95  |
| 13            | 1339   | 2         | 4.970,68                    | 4.970,68  |
| 14            | 1339   | 3         | 3.500,00                    | 3.500,00  |
| 15            | 1339   | 4         | 4.321,15                    | 4.321,15  |
| 16            | 1339   | 5         | 3.438,76                    | 533,09  |
| 17            | 1339   | 7         | 16.640,94                   | 3.670,23  |
| 18            | 1339   | 8         | 3.783,19                    | 3.783,19  |
| 19            | 1339   | 9         | 2.089,79                    | 315,59  |
| 20            | 1339   | 10        | 5.900,62                    | 2.914,02  |
| 21            | 1339   | 11        | 5.080,74                    | 4.064,63  |
| 22            | 1339   | 12        | 3.007,56                    | 1.800,46  |
| 23            | 1339   | 13        | 3.140,22                    | 2.119,58  |
| 24            | 1339   | 14        | 3.174,62                    | 3.174,62  |
| 25            | 1340   | 2         | 2.000,00                    | 153,44  |
| 26            | 1340   | 4         | 15.400,00                   | 6.832,85  |
| 27            | 1340   | 5         | 61.103,97                   | 61.103,97   |
| 28            | 1340   | 10        | 8.329,50                    | 850,09  |
| 29            | 1340   | 11        | 7.016,07                    | 7.016,07  |
| 30            | 1340   | 14        | 13.971,93                   | 13.971,93   |
| 31            | 1340   | 15        | 17.782,58                   | 17.782,58   |
| 32            | 1340   | 17        | 2.978,38                    | 2.978,38  |
| 33            | 1340   | 19        | 10.468,35                   | 5.206,04  |
| 34            | 1340   | 20        | 3.279,00                    | 3.279,00  |
| 35            | 1341   | 2         | 3.552,91                    | 3.552,91  |
| 36            | 1341   | 3         | 5.294,07                    | 5.294,07  |
| 37            | 1341   | 4         | 4.473,52                    | 4.473,52  |
| 38            | 1341   | 5         | 8.293,85                    | 8.293,85  |
| 39            | 1344   | 1         | 24.216,63                   | 225,11  |
| 40            | 1307   | 1         | 45.117,04                   | 45.117,04   |
| 41            | 1308   | 1         | 66.489,01                   | 66.489,01   |
| 42            | 1337   | 17        | 3.074,73                    | 1.799,73  |
| 43            | 1336   | 10        | 2.000,00                    | 35,71   |
| 44            | 1344   | 2         | 13.924,89                   | 8.499,58  |
| <b>TOPLAM</b> |        |           | <b>477.935,60</b>           | <b>354.729,02</b>   |

- Tapu kütüğünde halen tescilleri mevcut olan 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. İmar uygulamasının askı süreci tamamlanmış olup henüz tapu kütüğüne tescilleri yapılmamıştır.

| Kök Parsel No      | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------|-----------|-----------------------------|
| 2155               | 1360/7 | 7         | 13.849,54                   |
| 2146, 2155 ve 3904 | 1384/1 | 1         | 5.424,66                    |
| 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>           |

- 18. madde uygulaması neticesinde oluşacak yeni parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hisseleri ve hisselerine isabet eden yüzölçümleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| Ada No        | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |                                      |
|---------------|-----------|-----------------------------|--|--------------------------------------|
|               |           |                             | Hissesi  | Hisseye Düşen Alan (m <sup>2</sup> ) |
| 1360          | 7         | 13,849.54                   | 1/1  | 13İ849,54                            |
| 1384          | 1         | 5,424.66                    | 102150/ 240000                                 | 2İ308,87                             |
| 1358          | 1         | 39,580.91                   | 1/1  | 39İ580,91                            |
| 1358          | 2         | 5,623.45                    | 1/1  | 5İ623,45                             |
| 1359          | 1         | 58,484.05                   | 1/1  | 58İ484,05                            |
| 1359          | 2         | 8,004.96                    | 237387/ 240000                                 | 7İ917,81                             |
| <b>TOPLAM</b> |           |                             |  | <b>114.223,37</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.

- o Parseller düz ve eğimli bir topografik yapıdadırlar.
- o Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- o Parseller üzerinde yer yer ruhsatsız binalar bulunmakta olup, değerlemede binalar dikkate alınmamıştır.
- o Parseller dikdörtgen ve düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptirler.
- o Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

**Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan değerlendirme konusu parsellerden imar uygulaması neticesinde oluşan 7 adet parsellerin tapu kütüğünde tescillerinin yapılması durumunda;**

- o 1360 ada 7 no'lu parsel üzerinde "ticari fonksiyonlarını bünyesinde barındıran bir sosyal aktiviteli residans projesi geliştirilmesi",
- o 1358 ada 1 no'lu parsel ve 1359 ada 1 no'lu parsel üzerinde "sosyal aktiviteli konut projesi geliştirilmesi",
- o 1358 ada 2 no'lu parsel ve 1359 ada 2 no'lu parselinde imar uygulaması neticesinde ilgili kurumlar adına tescilinin yapılması,
- o 1384 ada 1 no'lu parselin ise ilgili kurum tarafından kamulaştırılarak üzerinde "rekreatif faaliyetlere yönelik bir proje geliştirilmesi",

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya 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 sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artışın olmayacağı şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

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

kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibriyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

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 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir.

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

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarım Burgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

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

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayışehir 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 donanımlıken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dahil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayışehir 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 İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

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

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

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

#### Olumsuz etkenler:

- o 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 18. madde uygulaması neticesinde oluşan yeni parsellerin henüz tapu kütüğüne tescillerinin yapılmamış olması,
- o Rekreasyon alanı, sosyal kültürel tesis alanı, idari tesis alanı, metro istasyonu alanı, teknik altyapı alanı, sağlık tesisi alanı ve anaokulu alanı imarlı parsellerin kısıtlı imar durumları ve gerektiğinde ilgili kurumlarca kamulaştırılacak olmaları.

## 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 taşınmazların 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 taşınmazların satın alındığı Mart/2012 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

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

- 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 7

ay önce 5.000.000,-TL bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.035,-TL)

3. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 5.602 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 7.250.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.295,-TL)  
İlgili / Ekin Emlak: 0 212 555 56 80 – 0 532 381 28 16
4. Taşınmazlarla yakın bölgedeki satışa çıkarılmış olan Yıldırım ÇİLİNGİR portföyündeki gayrimenkuller aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | İmar Durumu                              | Talep Edilen Değer (TL) | m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL) |
|-----------------------------|--|-------------------------|----------------------------------|
| 2.500                       | Ticaret Alanı, Emsal: 1,25<br>H: 12,50 m | 2.500.000,-USD          | 1.000,-USD<br>(1.790,-TL)        |
| 4.832                       | Konut Alanı, Emsal: 1,50                 | 4.832.000,-TL           | 1.000,-TL                        |

5. 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.
6. Taşınmazlarla aynı bölgedeki 13.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel için 12.000.000,-TL talep edilmektedir. İlgilisi taşınmazın brüt parsel olduğunu ve 18. madde uygulaması kapsamında kaldığını, mevcut parselin ise "Konut Alanı" lejantlı ve "Emsal: 1,50" yapılaşma şartlarına isabet eden alanda kaldığını belirtmiştir. 18. madde uygulaması kapsamında parselden maksimum % 40'a kadar bedelsiz terk yapılabilmektedir. İlgili emsale Ağustos / 2012 tarihi itibarıyla bölgede yapılan araştırmalarımızda ulaşılmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 925,-TL)  
İlgilisi / Narin Gayrimenkul: 0 534 872 91 87
7. 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.
8. Taşınmazlara yakın bölgedeki "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma şartına sahip 33.755,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 525 ada, 1 no'lu parsel



37.131.050,-TL + KDV, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,70" yapılaşma şartına sahip 81.536,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 525 ada, 2 no'lu parsel 73.382.931,-TL + KDV bedelle yaklaşık son 1 ay içerisinde satılmıştır.

(525 ada, 1 no'lu parsel m<sup>2</sup> satış değeri 1.100,-TL)

(525 ada, 2 no'lu parsel m<sup>2</sup> satış değeri 900,-TL)

**Not 1:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,7915 TL'dir.

**Not 2:** Piyasa bilgilerinde yer alan 5 ve 7 no'lu emsaller hasılat paylaşımı olup sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

### **Bölgede satışta olan konutlar**

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

#### **Ağaoğlu My Europa Projesi**

| Konut Tipi     | Oda Sayısı | Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) |        | Satış Değeri (TL) |           | Ortalama Birim Değeri (TL) |
|----------------|------------|---------------------------------------|--------|-------------------|-----------|----------------------------|
| Pool Rezidans  | 2+1        | 162,55                                | 162,55 | 473.850           | 544.950   | 3.135                      |
|                | 3+1        | 169,76                                | 193,80 | 445.850           | 556.850   | 2.760                      |
| Arena Rezidans | 1+1        | 73,12                                 | 87,71  | 239.850           | 302.850   | 3.375                      |
|                | 2+1        | 122,30                                | 150,80 | 353.850           | 509.850   | 3.165                      |
|                | 3+1        | 291,57                                | 478,49 | 932.850           | 1.032.850 | 2.555                      |
| Golf Rezidans  | 2+1        | 115,35                                | 120,37 | 354.850           | 410.850   | 3.250                      |
|                | 3+1        | 156,04                                | 159,80 | 428.850           | 507.850   | 2.965                      |

İlgilisi / Ağaoğlu Satış Ofisi: 444 6 777

#### **Kayşehir Projesi**

| Konut Tipi | Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL)                        | Birim Değeri (TL) |
|------------|---------------------------------------|--|-------------------|
| 3 + 1      | 118                                   | 223.880 (120.000 peşin + 106 ay x 980)   | 1.900             |
| 3 + 1      | 118                                   | 205.630 (115.000 peşin + 106 ay x 855)   | 1.745             |
| 3 + 1      | 118                                   | 222.000 (115.000 peşin + 107 ay x 1.000) | 1.880             |
| 3 + 1      | 118                                   | 216.742 (110.000 peşin + 106 ay x 1.007) | 1.835             |
| 3 + 1      | 194                                   | 292.000 (130.000 peşin + 180 ay x 900)   | 1.505             |
| 2 + 1      | 67                                    | 95.000                                   | 1.420             |
| 2 + 1      | 85                                    | 155.040 (87.000 peşin + 108 ay x 630)    | 1.825             |

İlgilisi / Turyap: 0212 780 02 32 - Yelkenciler Emlak: 0212 777 23 43 - Filiz Emlak

Lider Yatırım Emlak: 0533 341 09 92

#### **Kıptaş Kayabaşı Konutları**

| Konut Tipi | Kat | Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Değeri (TL) | İlgilisi    | İlgili Tel  |
|------------|-----|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|
| 3 + 1      | 6   | 115                                   | 185.000           | 1.610             | Cihan Emlak | 02126948540 |
| 3 + 1      | 10  | 115                                   | 182.500           | 1.585             | Cihan Emlak | 02126948540 |
| 2 + 1      | 7   | 75                                    | 110.000           | 1.465             | Cihan Emlak | 02126948540 |

### Ticari Üniteler

- Ağaoğlu My Europa projesi bünyesinde 48 adet dükkan satışı gerçekleşmiş olup dükkanların kullanım alanları 112,37 m<sup>2</sup> ile 586,20 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Gerçekleşen satış bedelleri ise 481.000,-TL - 2.515.000,-TL aralığındadır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.280 - 4.290,-TL)  
Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Kayaşehir projesi bünyesindeki ticari ünitelerde gerçekleşen satış bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

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

Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 7.2.1. İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı Kapsamında Kalan Parseller

İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan ve aşağıda belirtilen parsellerin üzerlerinde hasılat elde edilebilecek bir proje geliştirilebilecek olması nedeniyle pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

| Ada No | Parsel No | Lejant        |
|--------|-----------|---------------|
| 1335   | 12        | Ticaret Alanı |
| 1335   | 15        | Ticaret Alanı |
| 1336   | 7         | Ticaret Alanı |
| 1336   | 8         | Ticaret Alanı |

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

İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan ve aşağıda belirtilen parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir. Ancak rekreasyon alan imarlı parsellerin kısıtlı da olsa yapılaşma hakkı bulunmakta olup bu alanlarda spor tesisleri, lokanta, büfe, kafeterya vb. kira geliri elde edilebilecek yapılar inşa edilebilmektedir.

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

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

Parsellerin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir. Ancak rekreasyon alanı imarlı parselin sahip olduğu kısıtlı yapılaşma hakkı da dikkate alınarak 2012 yılı rayiç bedelinden kısmen daha yukarıda bir değer takdir edilmiştir.

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

### 7.2.2. Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Uygulama İmar Planı Kapsamında Kalan Parseller

Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 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 parsellerin konumlu olduğu plan kapsamında 18. madde uygulaması yapılmış ve imar uygulaması askı sürecini tamamlamış olup henüz tapu kütüğünde tescilleri yapılmamıştır. Halen mevcut mülkiyetin tapu kütüğünde yukarıda belirtilen ada parsel numaraları şeklinde olmasına rağmen, belirtilen bu parseller kadastral olarak mevcudiyetini sürdürmemektedir.

Tarafımızdan değerlemesi talep edilen 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 parsellerin 18. madde uygulamasında kök parsellerine dönülerek, kök parseller üzerinden 0,369310 DOP alınarak yeni tahsis parselleri oluşturulmuştur.

Yukarıda belirtilen hususlardan hareketle tapu kütüğünde mülkiyet olarak mevcut olan 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 parsellerin değer tespiti yapılamamakta olup bu

parsellerin imar uygulaması neticesinde oluşan ve tahsisi yapılacak parsellerin toplam değerinin toplamına eşdeğer olacağı kanaatine varılmıştır.

Bölgede genellikle donatı alanlarına yakın konumdaki projeler ağırlık olarak tercih edilmekte olup, bu durum proje bünyesindeki konut / ticari ünitelerin değerini, buna bağlı olarak proje arsasının da değerini ve satış kabiliyetlerini olumlu yönde etkilemektedir. Bu nedenlerle yeni plan ve imar uygulaması kapsamında taşınmazların toplam yüzölçümlerinde azalma olsa da, bölgedeki donatı alanlarının artış göstermesi ile birlikte değerlerde artış gerçekleşecektir. Yeni oluşan ancak tapu kütüğünde tesciller yapılmayan tahsisi yapılacak konut ve ticaret lejantlı parsellerin pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri**, özel okul ve özel sağlık tesisi lejantına sahip parsellerin avan projeye göre uygulama yapılacak olması nedeniyle inşaat alanının mevcut veriler doğrultusunda hesaplanamaması nedeniyle pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Değerlemesi talep edilen parseller ve imar uygulaması neticesinde oluşan parsellere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Mülkiyete esas parseller:

| Ada No        | Parsel No | Lejantı                                  | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Emlak Konut GYO A.Ş.'ne düşen arsa yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-----------|--|-----------------------------|--|
| 1316          | 1         | Konut Alanı                              | 12.881,22                   | 12.881,22  |
| 1320          | 2         | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı         | 5.285,81                    | 968,43   |
| 1330          | 1         | Teknik Altyapı Alanı                     | 38.183,31                   | 2.308,66   |
| 1307          | 1         | K2 Konut Alanı ve Dini Tesis Alanı       | 45.117,04                   | 45.117,04  |
| 1308          | 1         | K1 Konut Alanı ve İlköğretim Tesis Alanı | 66.489,01                   | 66.489,01  |
| <b>TOPLAM</b> |           |  |                             | <b>127.764,36</b>  |

İmar uygulaması neticesinde oluşan parseller:

| Ada No  | Parsel No | Lejantı                 | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Emlak Konut GYO A.Ş.'ne düşen arsa yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------|-------------------------|-----------------------------|--|
| 1360  | 7         | T-1 Ticaret Alanı       | 13,849.54                   | 13,849.54  |
| 1358  | 1         | K2 Konut Alanı          | 39,580.91                   | 39,580.91  |
| 1359  | 1         | K1 Konut Alanı          | 58,484.05                   | 58,484.05  |
| 1384  | 1         | Rekreasyon Alanı        | 5,424.66                    | 2,308.87   |
| <b>Tahsis parselleri ve KOP parselinin toplam yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b> |           |                         |                             | <b>114,223.37</b>  |
| 1358  | 2         | Dini Tesis Alanı        | 5,623.45                    | 5,623.45   |
| 1359  | 2         | İlköğretim Tesisi Alanı | 8,004.96                    | 7,917.81   |
| <b>TOPLAM</b>   |           |                         |                             | <b>127,764.63</b>  |

Eski plan plan kapsamında kalan mevcut mülkiyete göre Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen tahsis ve KOP parselleri niteliğinde olan kısımların toplam yüzölçümü 127.764,36 m<sup>2</sup>'dir. Yeni plana istinaden yapılan imar uygulamasında mülkiyeti henüz tescil edilmemiş parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen tahsis ve KOP parselleri niteliğinde olan kısımların toplam yüzölçümü ise 114,223.37 m<sup>2</sup>'dir.

Dini tesis alanı (1358 ada 2 no'lu parsel) ve ilk öğretim tesisi alanı (1359 ada 2 no'lu parsel) DOP parsel niteliğinde olup imar uygulaması kapsamında kesinti olarak bedelsiz olarak terk edilecektir. Bu nedenle değerlemede bu parseller dikkate alınmamıştır.

Rekreasyon alanı lejantına sahip olan 1384 ada 1 no'lu parsel KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir. Ancak parselin kısıtlı da olsa yapılaşma hakkı bulunmakta olup bu alanlarda spor tesisleri, lokanta, büfe, kafeterya vb. kira geliri elde edilebilecek yapılar inşa edilmektedir.

Değerleme tekniği itibariyle KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilmek için imkânına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

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

Parselin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Ancak parselin sahip olduğu kısıtlı yapılaşma hakkı da dikkate alınarak 2012 yılı rayiç bedelinden kısmen daha yukarıda bir değer takdir 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 konut ve ticaret alanı lejantına ve benzer yapılaşma hakkına sahip parsellerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin 625 - 1.790,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Bölgede beklenen gelişmelere paralel olarak satışı gerçekleşmiş ve satılık konut ve ticaret alanı lejantına sahip parsellerin ortalaması 1.085 TL/m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazların değerleri, konumları, lejantları ve yapılaşma haklarına göre farklılık göstermekte olup değerlendirme konusu taşınmazlar için takdir edilen m<sup>2</sup> birim değerleri 8.1.2. Ulaşılan Sonuç başlığı altında belirtilmiştir.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim değerleri, toplam pazar değerleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesin düşen kısımların toplam pazar değerleri sayfa 64 ve 65'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  | 1316   | 1         | 12.881,22                   | 12.881,22   | -                                | 147.487.000                    | -                                     |
| 2  | 1320   | 2         | 5.285,81                    | 968,43  | -                                | -                              | -                                     |
| 3  | 1330   | 1         | 38.183,31                   | 2.308,66  | -                                | -                              | -                                     |
| 4  | 1307   | 1         | 45.117,04                   | 45.117,04   | -                                | -                              | -                                     |
| 5  | 1308   | 1         | 66.489,01                   | 66.489,01   | -                                | -                              | -                                     |
| <b>Yukarıdaki 5 adet parselin imar uygulaması neticesinde aşağıdaki 4 adet parsel oluşmuş olup yeni oluşan parsellerin yukarıdaki taşınmazların değerine eşdeğer olduğu kanaatine varılmıştır.</b> |        |           |                             |   |                                  |                                |                                       |
|  | 1360   | 7         | 13.849,54                   | 13.849,54   | 1.300                            | 18.004.000                     | 5,42                                  |
|  | 1384   | 1         | 5.424,66                    | 2.308,87  | 475,00                           | 1.097.000                      | 1,98                                  |
|  | 1358   | 1         | 39.580,91                   | 39.580,91   | 1.175                            | 46.508.000                     | 4,90                                  |
|  | 1359   | 1         | 58.484,05                   | 58.484,05   | 1.400                            | 81.878.000                     | 5,83                                  |
| 6  | 1335   | 5         | 7.606,73                    | 7.606,73  | 458,20                           | 3.485.000                      | 1,91                                  |
| 7  | 1335   | 12        | 7.123,14                    | 7.123,14  | 1.100                            | 7.835.000                      | 4,58                                  |
| 8  | 1335   | 13        | 4.123,45                    | 4.123,45  | 458,20                           | 1.889.000                      | 1,91                                  |
| 9  | 1335   | 15        | 3.507,22                    | 3.507,22  | 1.350                            | 4.735.000                      | 5,63                                  |
| 10   | 1336   | 7         | 2.000,00                    | 1.604,41  | 1.100                            | 1.765.000                      | 4,58                                  |
| 11   | 1336   | 8         | 3.639,25                    | 2.771,74  | 1.100                            | 3.049.000                      | 4,58                                  |
| 12   | 1337   | 23        | 4.186,21                    | 4.186,21  | 1.100                            | 4.605.000                      | 4,58                                  |
| 13   | 1338   | 8         | 6.752,61                    | 4.693,71  | 458,20                           | 2.151.000                      | 1,91                                  |
| 14   | 1339   | 1         | 4.831,95                    | 4.831,95  | 1.040                            | 5.025.000                      | 4,33                                  |
| 15   | 1339   | 2         | 4.970,68                    | 4.970,68  | 1.020                            | 5.070.000                      | 4,25                                  |
| 16   | 1339   | 3         | 3.500,00                    | 3.500,00  | 1.020                            | 3.570.000                      | 4,25                                  |
| 17   | 1339   | 4         | 4.321,15                    | 4.321,15  | 1.040                            | 4.494.000                      | 4,33                                  |
| 18   | 1339   | 5         | 3.438,76                    | 533,09  | 1.020                            | 544.000                        | 4,25                                  |
| 19   | 1339   | 7         | 16.640,94                   | 3.670,23  | 1.020                            | 3.744.000                      | 4,25                                  |
| 20   | 1339   | 8         | 3.783,19                    | 3.783,19  | 1.040                            | 3.935.000                      | 4,33                                  |
| 21   | 1339   | 9         | 2.089,79                    | 315,59  | 1.020                            | 322.000                        | 4,25                                  |
| 22   | 1339   | 10        | 5.900,62                    | 2.914,02  | 1.040                            | 3.031.000                      | 4,33                                  |

|               |      |    |                   |                   |        |                    |      |
|---------------|------|----|-------------------|-------------------|--------|--------------------|------|
| 23            | 1339 | 11 | 5.080,74          | 4.064,63          | 1.020  | 4.146.000          | 4,25 |
| 24            | 1339 | 12 | 3.007,56          | 1.800,46          | 1.020  | 1.836.000          | 4,25 |
| 25            | 1339 | 13 | 3.140,22          | 2.119,58          | 1.020  | 2.162.000          | 4,25 |
| 26            | 1339 | 14 | 3.174,62          | 3.174,62          | 1.020  | 3.238.000          | 4,25 |
| 27            | 1340 | 2  | 2.000,00          | 153,44            | 1.020  | 157.000            | 4,25 |
| 28            | 1340 | 4  | 15.400,00         | 6.832,85          | 1.020  | 6.970.000          | 4,25 |
| 29            | 1340 | 5  | 61.103,97         | 61.103,97         | 1.040  | 63.548.000         | 4,33 |
| 30            | 1340 | 10 | 8.329,50          | 850,09            | 1.020  | 867.000            | 4,25 |
| 31            | 1340 | 11 | 7.016,07          | 7.016,07          | 1.020  | 7.156.000          | 4,25 |
| 32            | 1340 | 14 | 13.971,93         | 13.971,93         | 1.020  | 14.251.000         | 4,25 |
| 33            | 1340 | 15 | 17.782,58         | 17.782,58         | 1.020  | 18.138.000         | 4,25 |
| 34            | 1340 | 17 | 2.978,38          | 2.978,38          | 1.100  | 3.276.000          | 4,58 |
| 35            | 1340 | 19 | 10.468,35         | 5.206,04          | 1.100  | 5.727.000          | 4,58 |
| 36            | 1340 | 20 | 3.279,00          | 3.279,00          | 458,20 | 1.502.000          | 1,91 |
| 37            | 1341 | 2  | 3.552,91          | 3.552,91          | 458,20 | 1.628.000          | 1,91 |
| 38            | 1341 | 3  | 5.294,07          | 5.294,07          | 458,20 | 2.426.000          | 1,91 |
| 39            | 1341 | 4  | 4.473,52          | 4.473,52          | 458,20 | 2.050.000          | 1,91 |
| 40            | 1341 | 5  | 8.293,85          | 8.293,85          | 458,20 | 3.800.000          | 1,91 |
| 41            | 1344 | 1  | 24.216,63         | 225,11            | 475,00 | 107.000            | 1,98 |
| 42            | 1337 | 17 | 3.074,73          | 1.799,73          | 1.100  | 1.980.000          | 4,58 |
| 43            | 1336 | 10 | 2.000,00          | 35,71             | 1.100  | 40.000             | 4,58 |
| 44            | 1344 | 2  | 13.924,89         | 8.499,58          | 475,00 | 4.037.000          | 1,98 |
| <b>TOPLAM</b> |      |    | <b>595.274,76</b> | <b>468.952,39</b> |        | <b>355.778.000</b> |      |

(\*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirilmeye bu spesifik şartları haliz 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 Gellir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

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

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

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

### Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| 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                                | 12.287                                    |
| 1335 / 15                               | 3.507,22                    | 2,00  | 7.014                                | 9.119                                 | 8.067                                     |
| 1336 / 7                                | 2.000,00                    | 1,50  | 3.000                                | 3.900                                 | 3.450                                     |
| 1336 / 8                                | 3.639,25                    | 1,50  | 5.459                                | 7.097                                 | 6.278                                     |
| 1337 / 23                               | 4.186,21                    | 1,50  | 6.279                                | 8.163                                 | 7.221                                     |
| 1337 / 17                               | 3.074,73                    | 1,50  | 4.612                                | 5.996                                 | 5.304                                     |
| 1336 / 10                               | 2.000,00                    | 1,50  | 3.000                                | 3.900                                 | 3.450                                     |
| 1360 / 7                                | 13.849,54                   | 2,00  | 27.699                               | 36.009                                | 31.854                                    |
| <b>TOPLAM</b>                           |                             |       | <b>67.748</b>                        | <b>88.074</b>                         | <b>77.911</b>                             |

Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerde 18. madde uygulaması neticesinde oluşan ve henüz tescilli yapılmayan parseller dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

| 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                                | 8.426                                 | 7.454                                     |
| 1339/5                                | 3.438,76                    | 1,50  | 5.158                                | 6.706                                 | 5.932                                     |
| 1339/7                                | 16.640,94                   | 1,50  | 24.961                               | 32.450                                | 28.706                                    |
| 1339/8                                | 3.783,19                    | 1,50  | 5.675                                | 7.377                                 | 6.526                                     |
| 1339/9                                | 2.089,79                    | 1,50  | 3.135                                | 4.075                                 | 3.605                                     |
| 1339/10                               | 5.900,62                    | 1,50  | 8.851                                | 11.506                                | 10.179                                    |
| 1339/11                               | 5.080,74                    | 1,50  | 7.621                                | 9.907                                 | 8.764                                     |
| 1339/12                               | 3.007,56                    | 1,50  | 4.511                                | 5.865                                 | 5.188                                     |
| 1339/13                               | 3.140,22                    | 1,50  | 4.710                                | 6.123                                 | 5.417                                     |
| 1339/14                               | 3.174,62                    | 1,50  | 4.762                                | 6.191                                 | 5.476                                     |
| 1340/2                                | 2.000,00                    | 1,50  | 3.000                                | 3.900                                 | 3.450                                     |
| 1340/4                                | 15.400,00                   | 1,50  | 23.100                               | 30.030                                | 26.565                                    |
| 1340/5                                | 61.103,97                   | 1,50  | 91.656                               | 119.153                               | 105.404                                   |
| 1340/10                               | 8.329,50                    | 1,50  | 12.494                               | 16.243                                | 14.368                                    |
| 1340/11                               | 7.016,07                    | 1,50  | 10.524                               | 13.681                                | 12.103                                    |
| 1340/14                               | 13.971,93                   | 1,50  | 20.958                               | 27.245                                | 24.102                                    |
| 1340/15                               | 17.782,58                   | 1,50  | 26.674                               | 34.676                                | 30.675                                    |
| 1358/1                                | 39.580,91                   | 2,00  | 79.162                               | 102.910                               | 91.036                                    |
| 1359/1                                | 58.484,05                   | 2,40  | 140.362                              | 182.470                               | 161.416                                   |
| <b>TOPLAM</b>                         |                             |       | <b>503.750</b>                       | <b>654.874</b>                        | <b>579.313</b>                            |

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

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

**Özet olarak ;**

|                      | SATILABİLİR BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|---|---------------------------------------|
| <b>Konut Alanı</b>   | 579.313                                 | 654.874                               |
| <b>Ticaret Alanı</b> | 77.911                                  | 88.074                                |
| <b>TOPLAM</b>        | <b>657.224</b>                          | <b>742.948</b>                        |

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

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

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

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

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

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

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

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi ve ticaret projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Konut + Ticaret) **732.785 m<sup>2</sup>'dir.**
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.015,-TL'dir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.

#### • **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

|             | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------|------|------|------|------|
| Satış oranı | ---  | % 35 | % 35 | % 30 |

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB’de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının toplam maliyet değeri **717.235.414,-TL (~ 717.235.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerin ortalama satış değeri 2.000 – 3.000,-TL aralığındadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri güvenli tarafta kalınarak **2.500,-TL** olarak kabul edilmiştir. Ticaret alanlarının ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise **3.500,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013, 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı **579.313 m<sup>2</sup>**, brüt ticaret alanı ise **77.911 m<sup>2</sup>**dir.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

|             | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------|------|------|------|------|
| Satış oranı | ---  | % 45 | % 30 | % 25 |

**• İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

**• Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

**• Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **1.647.046.773,-TL (~ 1.647.045.000,-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 | 1.647.045.000      |
| Proje geliştirme maliyeti (Fark)           | - 717.235.000      |
| <b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>           | <b>929.810.000</b> |

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

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

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

$1.647.045.000,-TL \times \% 35 \cong \mathbf{576.465.000,-TL}$  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 | 929.810.000         |
| Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri          | 576.465.000         |

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

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri toplam **576.465.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Tabloda yer alan değerler sadece konut alanı ve ticaret alanı lejantına sahip parseller için hesaplanmıştır. KOP parselleri için 2012 yılı emlak rayiçleri dikkate alınmıştır. Bu nedenle gelir indirgeme yöntemi bu parseller için kullanılmamıştır.

| Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL) | Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL) |
|--|--|
| 332.703.000  | 576.465.000                                    |

Görülebileceği 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 **332.703.000,-TL**, rapora konu tüm taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların değeri ise **355.778.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.



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

| SIRA NO  | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIMLARIN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL) | YUVARATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) | m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL) |
|--|--------|-----------|-----------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1  | 1316   | 1         | 12.881,22                   | 12.881,22   | -                                | 147.487.000                    | -                                     |
| 2  | 1320   | 2         | 5.285,81                    | 968,43  | -                                | -                              | -                                     |
| 3  | 1330   | 1         | 38.183,31                   | 2.308,66  | -                                | -                              | -                                     |
| 4  | 1307   | 1         | 45.117,04                   | 45.117,04   | -                                | -                              | -                                     |
| 5  | 1308   | 1         | 66.489,01                   | 66.489,01   | -                                | -                              | -                                     |
| <b>Yukarıdaki 5 adet parselin imar uygulaması neticesinde aşağıdaki 4 adet parsel oluşmuş olup yeni oluşan parsellerin yukarıdaki taşınmazların değerine eşdeğer olduğu kanaatine varılmıştır.</b> |        |           |                             |   |                                  |                                |                                       |
|  | 1360   | 7         | 13.849,54                   | 13.849,54   | 1.300                            | 18.004.000                     | 5,42                                  |
|  | 1384   | 1         | 5.424,66                    | 2.308,87  | 475,00                           | 1.097.000                      | 1,98                                  |
|  | 1358   | 1         | 39.580,91                   | 39.580,91   | 1.175                            | 46.508.000                     | 4,90                                  |
|  | 1359   | 1         | 58.484,05                   | 58.484,05   | 1.400                            | 81.878.000                     | 5,83                                  |
| 6  | 1335   | 5         | 7.606,73                    | 7.606,73  | 458,20                           | 3.485.000                      | 1,91                                  |
| 7  | 1335   | 12        | 7.123,14                    | 7.123,14  | 1.100                            | 7.835.000                      | 4,58                                  |
| 8  | 1335   | 13        | 4.123,45                    | 4.123,45  | 458,20                           | 1.889.000                      | 1,91                                  |
| 9  | 1335   | 15        | 3.507,22                    | 3.507,22  | 1.350                            | 4.735.000                      | 5,52                                  |
| 10   | 1336   | 7         | 2.000,00                    | 1.604,41  | 1.100                            | 1.765.000                      | 4,58                                  |
| 11   | 1336   | 8         | 3.639,25                    | 2.771,74  | 1.100                            | 3.049.000                      | 4,58                                  |
| 12   | 1337   | 23        | 4.186,21                    | 4.186,21  | 1.100                            | 4.605.000                      | 4,58                                  |
| 13   | 1338   | 8         | 6.752,61                    | 4.693,71  | 458,20                           | 2.151.000                      | 1,91                                  |
| 14   | 1339   | 1         | 4.831,95                    | 4.831,95  | 1.040                            | 5.025.000                      | 4,33                                  |
| 15   | 1339   | 2         | 4.970,68                    | 4.970,68  | 1.020                            | 5.070.000                      | 4,25                                  |
| 16   | 1339   | 3         | 3.500,00                    | 3.500,00  | 1.020                            | 3.570.000                      | 4,25                                  |
| 17   | 1339   | 4         | 4.321,15                    | 4.321,15  | 1.040                            | 4.494.000                      | 4,33                                  |
| 18   | 1339   | 5         | 3.438,76                    | 533,09  | 1.020                            | 544.000                        | 4,25                                  |
| 19   | 1339   | 7         | 16.640,94                   | 3.670,23  | 1.020                            | 3.744.000                      | 4,25                                  |
| 20   | 1339   | 8         | 3.783,19                    | 3.783,19  | 1.040                            | 3.935.000                      | 4,33                                  |
| 21   | 1339   | 9         | 2.089,79                    | 315,59  | 1.020                            | 322.000                        | 4,25                                  |
| 22   | 1339   | 10        | 5.900,62                    | 2.914,02  | 1.040                            | 3.031.000                      | 4,33                                  |

|               |      |    |                   |                   |        |                    |      |
|---------------|------|----|-------------------|-------------------|--------|--------------------|------|
| 23            | 1339 | 11 | 5.080,74          | 4.064,63          | 1.020  | 4.146.000          | 4,25 |
| 24            | 1339 | 12 | 3.007,56          | 1.800,46          | 1.020  | 1.836.000          | 4,25 |
| 25            | 1339 | 13 | 3.140,22          | 2.119,58          | 1.020  | 2.162.000          | 4,25 |
| 26            | 1339 | 14 | 3.174,62          | 3.174,62          | 1.020  | 3.238.000          | 4,25 |
| 27            | 1340 | 2  | 2.000,00          | 153,44            | 1.020  | 157.000            | 4,25 |
| 28            | 1340 | 4  | 15.400,00         | 6.832,85          | 1.020  | 6.970.000          | 4,25 |
| 29            | 1340 | 5  | 61.103,97         | 61.103,97         | 1.040  | 63.548.000         | 4,33 |
| 30            | 1340 | 10 | 8.329,50          | 850,09            | 1.020  | 867.000            | 4,25 |
| 31            | 1340 | 11 | 7.016,07          | 7.016,07          | 1.020  | 7.156.000          | 4,25 |
| 32            | 1340 | 14 | 13.971,93         | 13.971,93         | 1.020  | 14.251.000         | 4,25 |
| 33            | 1340 | 15 | 17.782,58         | 17.782,58         | 1.020  | 18.138.000         | 4,25 |
| 34            | 1340 | 17 | 2.978,38          | 2.978,38          | 1.100  | 3.276.000          | 4,58 |
| 35            | 1340 | 19 | 10.468,35         | 5.206,04          | 1.100  | 5.727.000          | 4,58 |
| 36            | 1340 | 20 | 3.279,00          | 3.279,00          | 458,20 | 1.502.000          | 1,91 |
| 37            | 1341 | 2  | 3.552,91          | 3.552,91          | 458,20 | 1.628.000          | 1,91 |
| 38            | 1341 | 3  | 5.294,07          | 5.294,07          | 458,20 | 2.426.000          | 1,91 |
| 39            | 1341 | 4  | 4.473,52          | 4.473,52          | 458,20 | 2.050.000          | 1,91 |
| 40            | 1341 | 5  | 8.293,85          | 8.293,85          | 458,20 | 3.800.000          | 1,91 |
| 41            | 1344 | 1  | 24.216,63         | 225,11            | 475,00 | 107.000            | 1,98 |
| 42            | 1337 | 17 | 3.074,73          | 1.799,73          | 1.100  | 1.980.000          | 4,58 |
| 43            | 1336 | 10 | 2.000,00          | 35,71             | 1.100  | 40.000             | 4,58 |
| 44            | 1344 | 2  | 13.924,89         | 8.499,58          | 475,00 | 4.037.000          | 1,98 |
| <b>TOPLAM</b> |      |    |                   |                   |        | <b>355.778.000</b> |      |
|               |      |    | <b>595.274,76</b> | <b>468.952,39</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<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123<br>Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı<br>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<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123<br>Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı<br>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<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi<br>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<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi<br>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<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi<br>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<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi<br>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<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi<br>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>  |

## 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;**

**355.778.000,-TL** (Üçyüzellibeşmilyonyediyüzyetmişsekizbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

**(355.778.000,-TL ÷ 1,7849 TL/USD (\*) ≅ 199.327.000,-USD)**  
**(355.778.000,-TL ÷ 2,3643 TL/EURO (\*) ≅ 150.479.000,-EURO)**

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7849 TL ve 1,-EURO = 2,3643 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 419.818.040,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 20 Aralık 2012)  
(Ekspertiz tarihi: 21 Kasım 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- İmar durumuna ilişkin belgeler
- Takyidat yazıları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri