

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



# NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 21 Mart 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Mart 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 04 Nisan 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/1509
<b>Değerleme Konusu</b>	Hoşdere Mahallesi,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 27 adet parsel Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde : konumlu toplam 27 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: 557.922,11 m <sup>2</sup>
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Denk Gelen Kısımların Toplam Yüzölçümü</b>	530.182,73 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine denk gelen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri</b>	<b>317.181.000,-TL</b>	<b>174.900.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

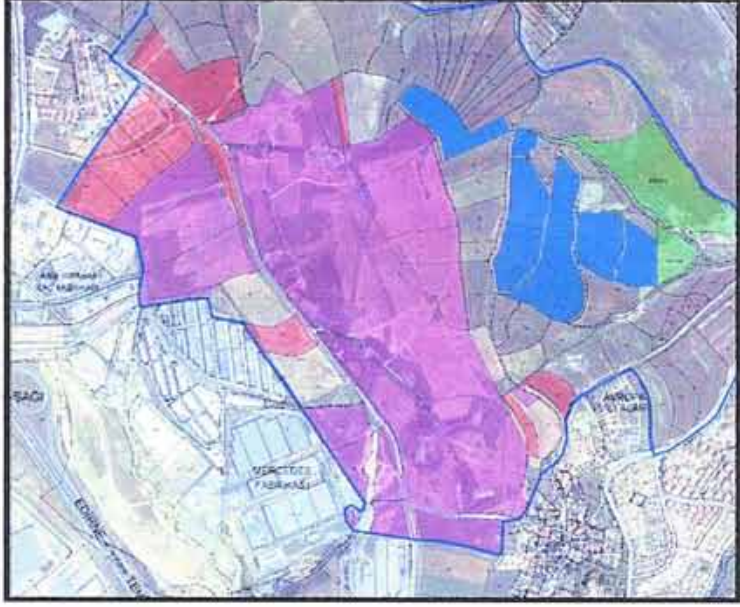
Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1509

**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 .....	21
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	24
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	30
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	30
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	30
4.4.3	Kadastro İncelemesi .....	30
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	32
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	32
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	33
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	34
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	35
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	35
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	36
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	36
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	40
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	47
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	47
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	47
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	48
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	48
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	51
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	56
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	57
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	58

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

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Hoşdere'de konumlu 27 adet parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının 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>	:	04 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlu 27 adet parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Bazı parseller üzerinde kısmen metruk durumda olan askeri tesise ait yapılar bulunmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Denk Gelen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri</b>	:	<b>317.181.000,-TL</b>

## 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 Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

<b>644 ada 3 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. 664596/828323 Maliye Hazinesi .....139852/828323 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....23875/828323
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 644
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 8.283,23 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. 664596/828323 Maliye Hazinesi .....139852/828323 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....23875/828323
<b>YEVMIYE NO</b>	: 11741
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4584
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 15.10.2012



<b>647 ada 2 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 647
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 14.257,28 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4590
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>648 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 648
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 29.587,60 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4593
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>648 ada 6 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 648
<b>PARSEL NO</b>	: 6
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 3.647,21 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4598
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>648 ada 7 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 648
<b>PARSEL NO</b>	: 7
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 15.867,59 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4599
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>649 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 649
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 22.282,37 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4600
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>649 ada 3 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..721757/1175613 Maliye Hazinesi.....453856/1175613
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 649
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 11.756,13 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş...721757/1175613 Maliye Hazinesi.....453856/1175613
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4602
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>650 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 650
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 29.533,20 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4603
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>650 ada 2 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş. ....146951/1331958 Diğer maliklerin detayı rapor ekinde sunulmuştur.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 650
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 13.319,58 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş. ....146951/1331958
<b>YEVMIYE NO</b>	: 11741
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4604
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 15.10.2012

<b>651 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 651
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 49.106,57 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4610
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>652 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 652
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 26.243,53 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4613
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>653 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 653
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 28.166,13 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4614
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>654 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 654
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 18.171,56 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4619
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>654 ada 2 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 654
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 22.293,25 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4620
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>656 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 656
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 20.817,91 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4622
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>656 ada 2 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 656
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 17.589,53 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4623
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>656 ada 3 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 656
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 22.449,31 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4624
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013



656 ada 4 parsel	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 656
<b>PARSEL NO</b>	: 4
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 37.404,01 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4625
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

656 ada 5 parsel	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 656
<b>PARSEL NO</b>	: 5
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 37.814,94 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4626
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>657 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 657
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 31.012,65 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3635
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4627
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>657 ada 2 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 657
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 27.887,14 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4628
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>658 ada 2 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 658
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 5.496,97 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4631
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>658 ada 3 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 658
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 16.216,38 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4632
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>658 ada 4 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 658
<b>PARSEL NO</b>	: 4
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 11.840,23 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4633
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>658 ada 5 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 658
<b>PARSEL NO</b>	: 5
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 18.759,50 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4634
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>658 ada 6 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 658
<b>PARSEL NO</b>	: 6
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 14.665,93 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3636
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4635
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.03.2013

<b>644 ada 1 parsel</b>	
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....14612/345239 Diğer malik bilgileri rapor ekinde sunulmuştur
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Hoşdere
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 644
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 3.452,39 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....14612/345239
<b>YEVMIYE NO</b>	: 11741
<b>CİLT NO</b>	: 47
<b>SAYFA NO</b>	: 4631
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 15.10.2012

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 28.03.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların üzerlerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

**657 ada 2 no'lu parsel, 653 ada 1 no'lu parsel, 654 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 656 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu parseller, 657 ada 1 no'lu parsel, 658 ada 2, 4, 5 ve 6 no'lu parseller üzerinde müstereken:**

### **Beyanlar Bölümü:**

- Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.
- 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

**650 ada 1 no'lu parsel, 651 ada 1 no'lu parsel, 652 ada 1 no'lu parsel üzerinde müstereken:**

### **Beyanlar Bölümü:**

- 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

**647 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

### **Beyanlar Bölümü:**

- Bu gayrimenkul içerisindeki askeri tesisler Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.
- Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.
- 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

**649 ada 1 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)
- Esenyurt Belediyesi lehine 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince şerh. (26.05.1998 tarih ve 3865 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

**649 ada 3 no'lu parsel:****Beyanlar Bölümü:**

- Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince istimlak şerhi. (11.04.1989 tarih ve 2533 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)
- 1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

**644 ada 1 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)
- Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (01.07.1988 tarih ve 4999 yevmiye no ile)
- Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır. (19.01.1989 tarih ve 98 yevmiye no ile)
- Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (07.07.2009 tarih ve 7331 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

**644 ada 3 no'lu parsel üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (15.10.2009 tarih ve 11352 yevmiye no ile)
- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (01.07.1988 tarih ve 4999 yevmiye no ile)

- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- İntifa Milli Savunma Bakanlığı'na aittir ve istimlak edilen 471 parselin tamamlayıcısıdır.
- Milli Savunma Bakanlığı'na ayrılmıştır.
- Şeyh Ahmet hissesinden vakıf terkin edildi. (09.03.1993 tarih ve 1212 yevmiye no ile)
- Hüseyin ÇOBAN ve Ali TAŞGÖZ hissesi üzerinden vakıf terkin edildi. (08.12.1993 tarih ve 7088 yevmiye no ile)

#### Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (23.05.2012 tarih ve 5641 yevmiye no ile)

**Not:** Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetler imar uygulaması neticesinde taşınmazların üzerine taşınmış olup taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetlerin terkin edilmesi önerilmektedir.

**Not 1:** Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetler imar uygulaması neticesinde taşınmazların üzerine taşınmış olup taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetlerin terkin edilmesi önerilmektedir.

**Not 2:** **KAMULAŞTIRMA KANUNU - KAMULAŞTIRMADA ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH - MADDE 7:** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen 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. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkmeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

**İNTİFA HAKKI:** Bir maldan tamamıyla yararlanma, onu kullanma hakkıdır.

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



### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'nden temin edilen plan paftaları rapor ekinde sunulmuştur.

Sayfa 24'de rapor konusu parsellerin imar durumları ve yapılaşma hakları tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m <sup>2</sup> )	FONKSİYON	EMSAL
1	644/1	3.452,39	146,12	Sağlık Tesis Alanı	1,00
2	644/3	8.283,23	238,75	İdari Tesis Alanı	1,00
3	650/2	13.319,58	1.469,51	Konut Alanı	0,50
4	652/1	26.243,53	26.243,53	Konut Alanı	0,50
5	653/1	28.166,13	28.166,13	Konut Alanı	1,50
6	648/1	29.587,60	29.587,60	Konut Alanı	2,00
7	648/7	15.867,59	15.867,59	Konut Alanı	2,00
8	649/1	22.282,37	22.282,37	Konut Alanı	2,00
9	650/1	29.533,20	29.533,20	Konut Alanı	2,00
10	651/1	49.106,57	49.106,57	Konut Alanı	2,00
11	654/2	22.293,24	22.293,24	Konut Alanı	2,00
12	656/2	17.589,53	17.589,53	Konut Alanı	2,00
13	656/4	37.404,01	37.404,01	Konut Alanı	2,00
14	657/2	27.887,14	27.887,14	Konut Alanı	2,00
15	654/1	18.171,56	18.171,56	Ticaret Alanı	0,50
16	656/1	20.817,91	20.817,91	Ticaret Alanı	0,50
17	656/5	37.814,94	37.814,94	Ticaret Alanı	0,50
18	657/1	31.012,65	31.012,65	Ticaret Alanı	0,50
19	658/6	14.665,93	14.665,93	Ticaret Alanı	1,00
20	658/2	5.496,97	5.496,97	Özel Tem.Eğ.Önc.Eğit.Al	1,00
21	658/3	16.216,38	16.216,38	Özel İlköğretim Tesis Alanı	1,00
22	658/4	11.840,23	11.840,23	Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı	1,00
23	658/5	18.759,50	18.759,50	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,00
24	647/2	14.257,28	14.257,28	Konut Alanı	1,50
25	648/6	3.647,21	3.647,21	Konut Alanı	0,50
26	649/3	11.756,13	7.217,57	Konut Alanı	0,50
27	656/3	22.449,31	22.449,31	Rekreasyon Alanı	0,05

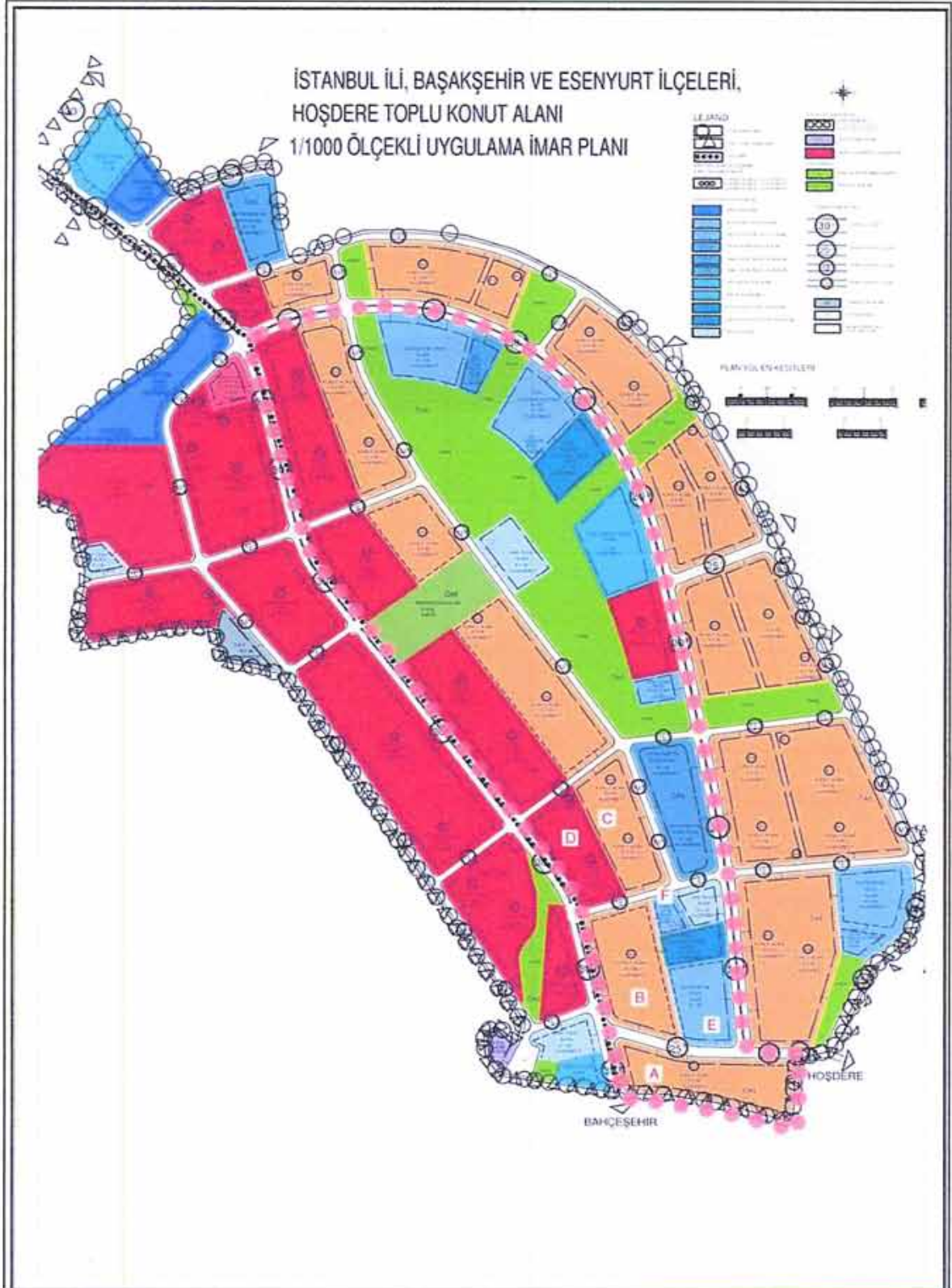
**Not-1:** 656 ada 3 no'lu parselde H: 6,50 m, diğer parsellerde ise H: Serbesttir.

**Not-2: 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.

### **İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacak, geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayırık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Ancak otopark ihtiyacının bitki örtüsü, jeolojik sakıncalar gibi sebeplerle parsel içerisinde karşılanamaması durumunda, ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve kamu kullanımına açık olmak koşulu ile, yakın çevrede yer alan donatı alanlarında zemin altında ve üstünde otopark alanları düzenlenebilir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.
10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.

## 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

### **Konut ve Ticaret Alanları**

16. Konut alanları içerisinde;

''K1''Konut alanlarında, E=0.50 H:Serbest'tir.

''K2''Konut alanlarında, E=1.50 H:Serbest'tir.

''K3''Konut alanlarında, E=2.00 H:Serbest'tir.

17. Ticaret alanlarında iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları, özel sağlık tesis alanları, özel spor alanları, kat otoparkları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.

T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.

T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.

T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

18. Ada bazı uygulamalarda, konut veya ticaret alanları içerisinde alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacına cevap verecek nitelikte, toplam emsal değerinin %5'ini geçmemek koşulu ile sosyal tesis yapılabilir. Sosyal tesis yapılarında; sauna, hamam, spor salonu, yüzme havuzu, mescit, kafeterya, vb. kullanımlar yer alabilir. Bu tesislerin yeri vaziyet planı ile belirlenir ve emsale dâhil değildir.
19. Konut, ticaret alanlarında çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölümler olarak kullanılmamak kaydı ile emsale dâhildir.

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

20. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğal gaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (lng) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.
21. Bu alanlarda yapılaşma şartları E=0.50 Hmax=5.50 şartları olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

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

22. Bu alanlarda; konut ve sanayi dışındaki sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen, resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli bakım, onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma E=2.25 H=Serbest olarak uygulanacaktır.

### **Küçük Sanayi Alanları**

23. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, ileri teknoloji kullanan, dumanlı, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli sanayi işletmeleri yer alabilir.
24.  $E=0.80$  VE  $H_{max}=12.50'$ dir.

### **Donatı Alanları**

25. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma  $E=1.00$   $H=Serbest$  olarak uygulanacaktır.
26. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
27. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
28. Sağlık tesis ve özel sağlık tesis alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
29. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
30. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
31. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
32. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.
33. Teknik ve alt yapı alanlarında, iski, igdaş, katı atık merkezi, Telekom, teiaş, itfaiye, iett vb.kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
34. Rekreasyon alanlarında  $E=0.05$  ve  $H_{max}=6.50'$ yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

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

"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini berteraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644

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

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

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

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

**tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek” ifadesi yer almaktadır.**

**İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu parseller imar uygulamasına girerek yeni parseller oluşmuştur. Detaylı rapor içerisinde kadastro incelemesi altında sunulmuştur.

14.03.2013 tarih, 3635 ve 3636 yevmiye no ile satış işleminden mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi adına kayıtlı iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne geçen taşınmazlar “4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu” bölümünde belirtilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 644 ada 1 parsel, 644 ada 3 parsel, 650 ada 1 ve 2 parseller, 652 ada 1 parsel, 653 ada 1 parsel, 648 ada 1 ve 7 parseller, 649 ada 1 parsel, 651 ada 1 parsel, 654 ada 1 ve 2 parseller, 656 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller, 657 ada 1 ve 2 parseller, 658 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller, 647 ada 2 parsel, 648 ada 6 parsel ve 649 ada 3 parseller 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı’na istinaden yapılan imar uygulaması neticesinde oluşmuşlardır. İmar uygulaması öncesindeki parsel bilgilerinin detayları rapor içerisinde kadastro incelemesi altında verilmiştir.
- Taşınmazlar için 12.03.2012 onay tarihli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı ile ilk defa planlama yapılmıştır.

##### **4.4.3 Kadastro İncelemesi**

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral değişiklikleri aşağıda sıralanmıştır.

- 644 ada 1 no’lu parsel; 117, 119, 142, 143, 144 ve 145 no’lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 644 ada 3 no’lu parsel; 147, 319, 323 ada 3 parsel, 324 ada 2 parsel, 467, 973, 978, 1860, 1917, 2033 ve 2131 no’lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 650 ada 2 no’lu parsel; 141, 144 ve 145 no’lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.

- 652 ada 1 no'lu parsel, 1917 ve 27 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 653 ada 1 no'lu parsel; 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 648 ada 1 no'lu parsel; 136 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 648 ada 7 no'lu parsel; 136 ve 137 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 649 ada 1 no'lu parsel; 137, 323 ada 3 parsel, 324 ada 2 parsel ve 978 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 650 ada 1 no'lu parsel; 467, 978 ve 1917 parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 651 ada 1 no'lu parsel; 319 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 654 ada 2 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 656 ada 2 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 656 ada 4 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 657 ada 2 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 654 ada 1 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 656 ada 1 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur. 656 ada 5 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 657 ada 1 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 6 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 2 no'lu parsel 1917 ve 120 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 3 no'lu parsel 120 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 4 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 658 ada 5 no'lu parsel 1917 ve 136 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 647 ada 2 no'lu parsel 973 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 648 ada 6 no'lu parsel 136 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 649 ada 3 no'lu parsel 2131 ve 1917 no'lu parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.
- 656 ada 3 no'lu parsel 1917 no'lu parselin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.



## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

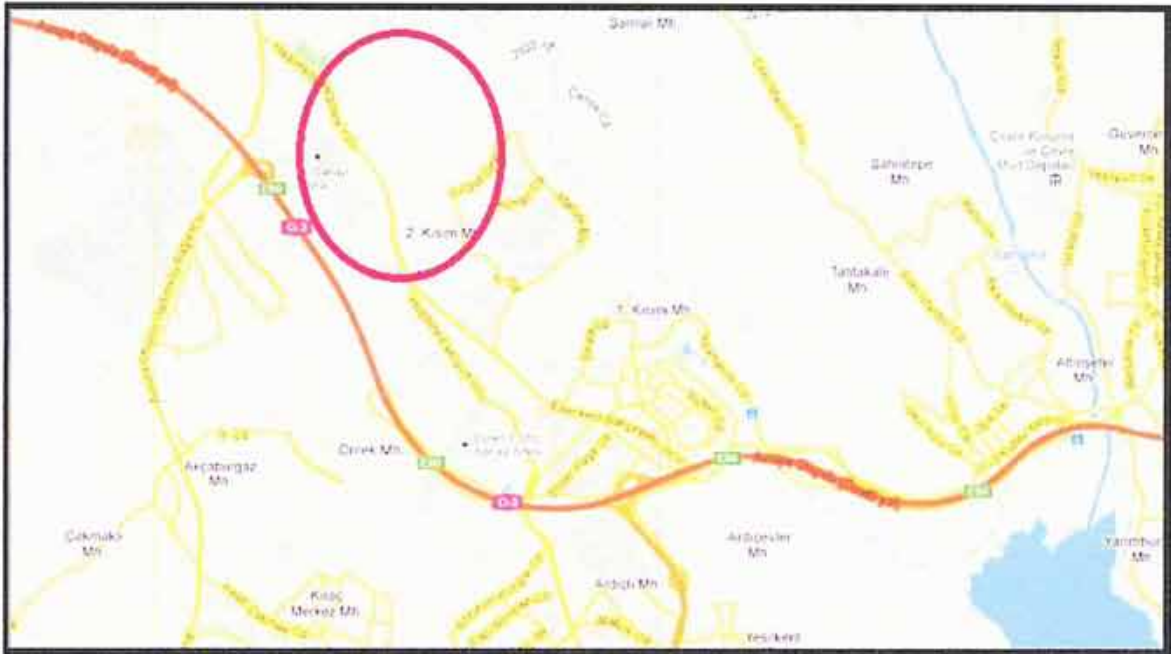
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde konumlanan toplam 27 adet parsellerdir.

Birbirlerine bitişik konumda olan parsellere; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere - Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edilerek sonra Mercedes Tesisine gelinerek ulaşılır.

Yakın çevrelerinde çok sayıda konut sitesi (Fi - Side ve Fi - Premium Evleri, Dumankaya Modern Vadi Projesi, N Tepe Projesi, Kiptaş Esenyurt Evleri, vs.), Mercedes Tesisi ve çok sayıda sanayi tesisi ile boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen miktarları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM Ü (M2)	HİSSESİ	EMLAK KONUT GYO AŞ. HİSSESİNİN MİKTARI (M <sup>2</sup> )
1	644/1	3.452,39	14612/345239	146,12
2	644/3	8.283,23	23875/828323	238,75
3	650/2	13.319,58	146951/1331958	1.469,51
4	652/1	26.243,53	1/1	26.243,53
5	653/1	28.166,13	1/1	28.166,13
6	648/1	29.587,60	1/1	29.587,60
7	648/7	15.867,59	1/1	15.867,59
8	649/1	22.282,37	1/1	22.282,37
9	650/1	29.533,20	1/1	29.533,20
10	651/1	49.106,57	1/1	49.106,57
11	654/2	22.293,24	1/1	22.293,24
12	656/2	17.589,53	1/1	17.589,53
13	656/4	37.404,01	1/1	37.404,01
14	657/2	27.887,14	1/1	27.887,14
15	654/1	18.171,56	1/1	18.171,56
16	656/1	20.817,91	1/1	20.817,91
17	656/5	37.814,94	1/1	37.814,94
18	657/1	31.012,65	1/1	31.012,65
19	658/6	14.665,93	1/1	14.665,93
20	658/2	5.496,97	1/1	5.496,97
21	658/3	16.216,38	1/1	16.216,38
22	658/4	11.840,23	1/1	11.840,23
23	658/5	18.759,50	1/1	18.759,50
24	647/2	14.257,28	1/1	14.257,28
25	648/6	3.647,21	1/1	3.647,21
26	649/3	11.756,13	721757/1175613	7.217,57
27	656/3	22.449,31	1/1	22.449,31
<b>TOPLAM</b>		<b>557.922,11</b>		<b>530.182,73</b>

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Bazı parseller üzerinde metruk durumda (kullanılamaz ve yıkılmış) olan askeri tesise ait yapılar bulunmakta olup genel olarak parseller üzerinde yapılaşmaya engel yapı bulunmamaktadır. Değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.
- 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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin konut alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerlerinde **"konut projesi inşa edilmesi"**, ticaret alanı lejantına sahip parsellerin üzerinde **"bünyesinde ticari üniteler barındıran rezidans projesi inşa edilmesi"**, özel sağlık tesisi alanı lejantına sahip parselin üzerinde **"özel hastane inşa edilmesi"** özel okul ve kreş alanı lejantına sahip parselin üzerinde **"özel okul ve kreş inşa edilmesi"** özel sosyal kültürel tesisi alanı lejantına sahip parselin üzerinde **"ticaret ünitelerini barındıran bir kültür merkezi inşa edilmesi"** rekreasyon alanı lejantına sahip parselin üzerinde **"bünyesinde ticari üniteleri barındıran rekreatif amaçlı kullanılan bir tesis inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz. KOP parselleri olan 644 ada 1 ve 3 no'lu parsellerin ise ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılarak amacına uygun olarak kullanılması gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## Başakşehir İlçesi



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

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

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o Üzerlerinde toplu konut projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etkenler:

- o Bölgede çok sayıda boş parsel olması.
- o Bazı parsellerin KOP parsel niteliğinde olması.



## 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlarla aynı plan kapsamında kalan "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartına sahip 9.270 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.900.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.500,-TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
2. Hoşdere – Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartına sahip 13.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.300.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.000,-TL)  
İlgilisi / Hakkı BAL: 0 212 607 01 08
3. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 11.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.750.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 500,-USD / 900 TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
4. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 1.200.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 800,-TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
5. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40 ve h: 3,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 13.400 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 6.834.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 510,-TL)  
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
6. Merve Emlak yetkilisi Hüseyin SUKUŞU ile yapılan görüşmede Filtepe bölgesindeki düşük imarlı veya imarsız brüt parsellerin m<sup>2</sup> birim değerinin 200 – 250,-TL, Hoşdere – Hadımköy Yolu üzerinde Esenyurt tarafında yer alan Ticaret Alanı lejantına ve Emsal: 1 yapılaşma şartına sahip parseller için 800,-USD talep edildiği ancak bu fiyatlar üzerinden satışların gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Yetkili ayrıca Hoşdere – Hadımköy Yolu üzerinde Başakşehir tarafında yer alan Ticaret Alanı ve Emsal: 0,50 yapılaşma şartına sahip parsellerin ise 400,-USD bedelle satılabileceğini belirtmiştir.  
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
7. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartı olduğu belirtilen 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hisseli parselin satış değeri 3.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 300,-TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35

8. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen olduğu belirtilen 1.125 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hisseli parselin satış değeri 400.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 355,-TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
9. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen olduğu belirtilen 22.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 4.400.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 200,-USD / 360,-TL)  
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
10. Filtepe bölgesinde konumlu tarla vasıflı olduğu belirtilen 18.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.670.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 315,-TL)  
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
11. 08.03.2013 tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiş olup satış bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)
652/1	26.243,53	26.243,53	7.085.753,10
653/1	28.166,13	28.166,13	1.480.7216,2
648/1	29.587,60	29.587,60	19.693.506,56
648/7	15.867,59	15.867,59	10.561.467,90
649/1	22.282,37	22.282,37	13.232.880,13
650/1	29.533,20	29.533,20	19.657.297,92
651/1	49.106,57	49.106,57	32.685.332,99
654/2	22.293,25	22.293,25	14.838.380,54
656/2	17.589,53	17.589,53	11.707.591,17
656/4	37.404,01	37.404,01	24.896.109,06
657/2	27.887,14	27.887,14	18.561.680,38
654/1	18.171,56	18.171,56	5.077.127,63
656/1	20.817,91	20.817,91	5.816.516,91
656/5	37.814,94	37.814,94	10.565.481,25
657/1	31.012,65	31.012,65	8.664.923,76
658/6	14.665,93	14.665,93	7.382.829,16
658/2	5.496,97	5.496,97	2.514.908,75
658/3	16.216,38	16.216,38	7.419.126,52
658/4	11.840,23	11.840,23	5.417.002,09
658/5	18.759,50	18.759,50	8.582.624,73
647/2	14.257,28	14.257,28	9.267.232,00

648/6	3.647,21	3.647,21	1.276.523,50
649/3	11.756,13	7.217,57	2.526.149,50
656/3	22.449,31	22.449,31	1.982.674,00

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

### Bölgedeki satışta olan konut projeleri

#### Hoşdere Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m2)	Fiyat (TL)	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	66 - 71	150.000 - 175.000	2.375
	2+1	112 - 124	249.000 - 285.000	2.265
	3+1	156 - 171	323.000 - 372.000	2.125
	4+1	240 - 242	496.000 - 500.000	2.065
	4,5 + 1	191	381.000 - 394.000	2.030
Park City Projesi	1+1	97	179.450	1.850
	2+1	97	185.000	1.905
	2+1	144	252.000	1.750
	3+1	177	352.000	1.990
Maximoon Projesi	1+1	56 - 72	112.000 - 163.000	2.150
	2+1	133 - 149	300.000 - 335.000	2.250

- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun 1. Katında yer alan 2+1, 135 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 205.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.520,-TL)  
İlgilisi: Queen House: 0 212 502 83 00
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 1+1, 78 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 147.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.885,-TL)  
İlgilisi / İstanbul 34 Gayrimenkul: 0 212 620 84 34
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 1+1, 78 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 115.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.475,-TL)  
İlgilisi / My Emlak: 0 212 607 02 42
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 2+1, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 250.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.785,-TL)  
İlgilisi / My Emlak: 0 212 607 02 42

#### Boğazköy Bölgesi

- Günışığı Evleri Sitesi bünyesindeki 4+2, 270 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 1.100.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 4.075,-TL)  
İlgilisi / Coldwell Banker Diket Gayrimenkul: 0 212 669 49 69

- Günışığı Evleri Sitesi bünyesindeki 5+2, 292 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 5.135,-TL)  
İlgilisi / Serkan ARTAGAN: 0 212 880 11 13
- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bahçe katında konumlu dairenin satış değeri 187.500,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.085,-TL)  
İlgilisi / Serdan DİLAVER: 0 212 607 15 01
- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 160.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.780,-TL)  
İlgilisi / Turgut ÖZTÜRK: 0 212 669 33 22
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+2, 301 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 1.250.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 4.155,-TL)  
İlgilisi / Sezgin SEZER: 0 212 669 45 40
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+1, 236 m<sup>2</sup> kullanım alanlı üst dubleks olan villanın satış değeri 700.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.965,-TL)  
İlgilisi / Halis ÖZGEN: 0 212 669 93 93
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+1, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı alt dubleks olan villanın satış değeri 600.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 3.750,-TL)  
İlgilisi / Halis ÖZGEN: 0 212 669 93 93
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 1.840.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 5.680,-TL)  
İlgilisi / Eylem YENİ: 0 212 669 54 34
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 5+2, 372 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 4.030,-TL)  
İlgilisi / Canan GÖR: 0 212 669 22 55
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 4+1, 188 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bahçe katı villanın satış değeri 860.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 4.575,-TL)  
İlgilisi / Canan GÖR: 0 212 669 22 55

- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 4+1, 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı üst kat villanın satış değeri 650.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 4.485,-TL)  
İlgilisi / Yeşim MORKAN: 0 212 669 22 25
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 2+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1. katta konumlu dairenin satış değeri 270.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.250,-TL)  
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 3+1, 153 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 355.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.320,-TL)  
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 780.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.405,-TL)  
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 875.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.700,-TL)  
İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Banu Evleri Sitesi bünyesindeki 6+2, 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 1.600.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 3.555,-TL)  
İlgilisi / Cem YÜKSEL: 0 535 708 66 57
- Banu Evleri Sitesi bünyesindeki 6+2, 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı villanın satış değeri 1.450.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 3.625,-TL)  
İlgilisi / Fulya ÖZGEL: 0 212 608 13 44

### Bölgedeki satışta olan iş yerleri

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Yakın bölgede bulunan Verde Molino AVM ile Armina Evleri Projesi bünyesinde Armina AVM'de yer alan dükkanlar emsal olarak dikkate alınmıştır.
- Verde Molino AVM bünyesinde 125 adet dükkan yer almakta olup, 25.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. AVM içerisindeki dükkanların büyüklükleri 5 - 1.900 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Göze çarpan en önemli kiracısı Migros'tur. AVM içerisindeki doluluk oranı düşüktür. Verde Molino AVM bünyesinde yer alan dükkanların 2. el satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
66	200.000	3.075	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
100	250.000	2.500	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
160	310.000	1.940	Re/Kar Emlak 0 212 554 22 65

- Armina AVM bünyesinde 19 adet dükkan yer almaktadır. Dükkanların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
32,66	163.300	5.000	Satış Ofisi 0212 850 52 52
34,28	171.400	5.000	
45,01	247.555	5.500	
141,38	566.000	4.000	
143,61	592.000	4.125	
401,74	2.400.000	5.975	

- Değerleme konusu taşınmazlara göre şerefiyesi ve toplu konut yapılaşması daha gelişmiş bir bölge olan Ispartakule'de konumlu projeler bünyesindeki dükkanların gerçekleşmiş satış değerleri aşağıda sunulmuştur. Aşağıda sunulan emsaller rapor konusu taşınmazlara uzak bir bölgede yer almakta olup toplu konut yapılaşması bünyesinde yer almaları nedeniyle belirtilmiştir.

#### Bizimevler 2 Sitesi

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

#### Bizimevler 4 Sitesi

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
T1	20	242,28	1.100.000	4.540
T1	15	51,21	474.576	9.267
T1	12	211,74	990.000	4.676
T2	04	154,30	831.356	5.388
T2	12	106,57	573.729	5.384
T2	16	65,48	317.797	4.853
T2	20	65,82	317.797	4.828
T2	29	66,16	217.407	3.286
T2	55	64,25	211.136	3.286
T2	56	66,16	217.407	3.286
T1	38	57,15	537.288	9.401
T1	07	56,16	480.000	8.547
T1	19	67,3	598.305	8.890
T2	42	61,96	203.610	3.286
T2	08	323,73	1.261.017	3.895
T2	01	30,53	98.305	3.220

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

## 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

Bu çalışmamızda konut alanı, ticaret alanı, rekreasyon alanı, özel temel eğitim öncesi eğitim alanı, özel ilköğretim tesis alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı ve özel sağlık tesis alanı parsellerinin pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

Sağlık tesisi ve idari tesis alanı lejantına sahip parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir.

Bu nedenle değerlendirme tekniği itibarıyla KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilmek için imkânına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

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

644 ada 1 ve 3 no'lu parsellerin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.



## **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 piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin lejantlarına, yapılaşma haklarına ve büyüklüklerine göre m<sup>2</sup> satış değerlerinin 315 – 1.500,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Olası bir alım satım işleminde bir pazarlık payının olacağı düşüncesiyle rapora konu parsellerden ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 0,50 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin 325,-TL mertebesinde, ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 1,00 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin 605,-TL mertebesinde, konut alanı lejantına sahip olan parsellerden Emsal (E): 0,50 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin 350,-TL mertebesinde, Emsal (E): 1,50 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin 650,-TL mertebesinde, Emsal (E): 2,00 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin 800,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Özel sağlık, özel okul ve özel sosyal kültürel tesis alanı lejantına sahip parsellerin ise ticaret alanı lejantına ve aynı yapılaşma hakkına sahip parsellerden biraz daha düşük bir emsal şerefiyesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **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 ve toplam pazar değerleri bir 48. sayfada yer alan tabloda listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/ PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m <sup>2</sup> )	FONKSİYON / EMSAL	BİRİM DEĞER (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)
1	644/1	3.452,39	146,12	Sağlık Tesis Alanı Emsal : 1,00	362,72	1.252.251	53.000	1,51
2	644/3	8.283,23	238,75	İdari Tesis Alanı Emsal : 1,00	368,59	3.053.116	88.000	1,54
3	650/2	13.319,58	1.469,51	Konut Alanı Emsal : 0,50	350	4.661.853	515.000	1,46
4	652/1	26.243,53	26.243,53	Konut Alanı Emsal : 0,50	350	9.185.236	9.185.000	1,46
5	653/1	28.166,13	28.166,13	Konut Alanı Emsal : 1,50	650	18.307.985	18.310.000	2,71
6	648/1	29.587,60	29.587,60	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	23.670.080	23.670.000	3,33
7	648/7	15.867,59	15.867,59	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	12.694.072	12.695.000	3,33
8	649/1	22.282,37	22.282,37	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	17.825.896	17.825.000	3,33
9	650/1	29.533,20	29.533,20	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	23.626.560	23.625.000	3,33
10	651/1	49.106,57	49.106,57	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	39.285.256	39.285.000	3,33
11	654/2	22.293,24	22.293,24	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	17.834.592	17.835.000	3,33
12	656/2	17.589,53	17.589,53	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	14.071.624	14.070.000	3,33
13	656/4	37.404,01	37.404,01	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	29.923.208	29.925.000	3,33
14	657/2	27.887,14	27.887,14	Konut Alanı Emsal : 2,00	800	22.309.712	22.310.000	3,33
15	654/1	18.171,56	18.171,56	Ticaret Alanı Emsal : 0,50	325	5.905.757	5.905.000	1,35
16	656/1	20.817,91	20.817,91	Ticaret Alanı	325	6.765.821	6.765.000	1,35

17	656/5	37.814,94	37.814,94	Emsal : 0,50	325	12.289.856	12.290.000	1,35	
18	657/1	31.012,65	31.012,65	Ticaret Alanı Emsal : 0,50	325	10.079.111	10.080.000	1,35	
19	658/6	14.665,93	14.665,93	Ticaret Alanı Emsal : 1,00	605	8.872.888	8.875.000	2,52	
20	658/2	5.496,97	5.496,97	Özel tem.eğ.önc.eğit.al Emsal : 1,00	550	3.023.334	3.025.000	2,29	
21	658/3	16.216,38	16.216,38	Özel İlköğretim Tesis Alanı Emsal : 1,00	550	8.919.009	8.920.000	2,29	
22	658/4	11.840,23	11.840,23	Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı Emsal : 1,00	550	6.512.127	6.510.000	2,29	
23	658/5	18.759,50	18.759,50	Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal : 1,00	550	10.317.725	10.320.000	2,29	
24	647/2	14.257,28	14.257,28	Konut Alanı Emsal : 1,50	650	9.267.232	9.270.000	2,71	
25	648/6	3.647,21	3.647,21	Konut Alanı Emsal : 0,50	350	1.276.524	1.280.000	1,46	
26	649/3	11.756,13	7.217,57	Konut Alanı Emsal : 0,50	350	4.114.646	2.530.000	1,46	
27	656/3	22.449,31	22.449,31	Rekreasyon Alanı Emsal : 0,05	90	2.020.438	2.020.000	0,38	
<b>TOPLAM</b>							<b>327.065.909</b> ~ <b>327.066.000</b>	<b>317.181.000</b>	

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

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

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

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

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların 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.

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parsellerden 1/1000 ölçekli Hoşdere Uygulama İmar Planı kapsamından kalan parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları, toplam inşaat alanları ve satılabilir brüt alanları sayfa 50'de tablo halinde listelenmiştir.

<b>1/1000 ölçekli Hoşdere Uygulama İmar planı kapsamında kalan parseller</b>				
<b>KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER</b>				
<b>Emsal (E): 0,50</b>				
<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>YAKLAŞIK EMSAL İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
650/2	13.319,58	6.659,79	7.658,76	8.657,73
652/1	26.243,53	13.121,77	15.090,03	17.058,29
648/6	3.647,21	1.823,61	2.097,15	2.370,69
649/3	11.756,13	5.878,07	6.759,77	7.641,48
<b>KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER</b>				
<b>Emsal (E): 1,50</b>				
653/1	28.166,13	42.249,20	48.586,57	54.923,95
647/2	14.257,28	21.385,92	24.593,81	27.801,70
<b>KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER</b>				
<b>Emsal (E): 2,00</b>				
648/1	29.587,60	59.175,20	68.051,48	76.927,76
648/7	15.867,59	31.735,18	36.495,46	41.255,73
649/1	22.282,37	44.564,74	51.249,45	57.934,16
650/1	29.533,20	59.066,40	67.926,36	76.786,32
651/1	49.106,57	98.213,14	112.945,11	127.677,08
654/2	22.293,24	44.586,48	51.274,45	57.962,42
656/2	17.589,53	35.179,06	40.455,92	45.732,78
656/4	37.404,01	74.808,02	86.029,22	97.250,43
657/2	27.887,14	55.774,28	64.140,42	72.506,56
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>594.220,84</b>	<b>683.353,97</b>	<b>772.487,09</b>
<b>TİCARET ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER</b>				
<b>Emsal (E): 0,50</b>				
<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EMSAL İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
654/1	18.171,56	9.085,78	10.448,65	11.811,51
656/1	20.817,91	10.408,96	11.970,30	13.531,64
656/5	37.814,94	18.907,47	21.743,59	24.579,71
657/1	31.012,65	15.506,33	17.832,27	20.158,22
<b>TİCARET ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER</b>				
<b>Emsal (E): 1,00</b>				
658/6	14.665,93	14.665,93	16.865,82	19.065,71
<b>DİĞER PARSELLER (TİCARİ FONKSİYON)</b>				
<b>Emsal (E): 1,00</b>				
<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EMSAL İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
658/2	5.496,97	5.496,97	6.321,52	7.146,06
658/3	16.216,38	16.216,38	18.648,84	21.081,29
658/4	11.840,23	11.840,23	13.616,26	15.392,30
658/5	18.759,50	18.759,50	21.573,43	24.387,35
<b>REKREASYON ALANI</b>				
<b>Emsal (E): 0,05</b>				
<b>ADA / PARSEL NO</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EMSAL İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
656/3	22.449,31	1.122,47	1.290,84	1.459,21
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>122.010,01</b>	<b>140.311,51</b>	<b>158.613,01</b>

Konut 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.

Bölgedeki benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

Ticaret alanı lejantına sahip parsellerin içinde aynı kabuller yapılmıştır.

Diğer imar fonksiyonlarından olan parseller (özel sağlık tesisi vs.) için ise üzerlerinde imar fonksiyonlarına uygun olacak şekilde ticari üniteler (kreş, hastane vs.) inşa edileceği kabul edilmiştir.

### Özet olarak;

	<b>SATILABİLİR BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>
Konut Alanı	683.353,97	772.487,09
Ticaret Alanı	140.311,51	158.613,01
<b>TOPLAM</b>	<b>823.665,48</b>	<b>931.100,10</b>

### I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

#### a) Üzerinde proje geliştirilebilen 25 adet parsel için:

- 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) **931.100,10 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.015,-TL'dir. Bölge genelinde lüks konut inşaatları bulunduğundan inşaat maliyetlerinin yüksek olacağı ve bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetlerin her yıl % 5 oranından artacağı kabul edilmiştir.

**• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Probe inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015	2016
İnşaat gerçekleşme oranı	% 10	% 30	% 30	% 30

**• İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

**• Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

**• Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının toplam maliyet değeri **856.890.496,-TL (~ 856.890.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri****Varsayımlar ve kabuller :****• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 1.750,-TL mertebesinde, ticaret alanlarının ise 2.250,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2014, 2015 ve 2016 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 683.353,97 m<sup>2</sup>, satılabilir brüt ticaret alanı ise 140.311,51 m<sup>2</sup>'dir.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

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

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **1.407.380.235,-TL (~ 1.407.380.000,-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	1.407.380.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 856.890.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>550.490.000</b>



### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre konut, ticaret alanı, özel sağlık, özel okul ve özel sosyal kültürel tesis alanı lejantına sahip parseller için ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan yaklaşık pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
<b>322.760.000</b>	<b>550.490.000</b>

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 konusu konut ve ticaret imarlı parsellerin nihai toplam pazar değeri için **322.760.000,-TL** takdir edilmiştir. KOP parselleri dahil toplam pazar değeri ise yaklaşık **327.066.000,-TL'dir.**

Parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değeri ise yaklaşık **317.181.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	31 Kasım 2012			
Rapor Tarihi	13 Aralık 2012			
Rapor No	031 - 2012/1791			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNİN MİKTARI (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
644	1	146,12	343,52	50.000
644	3	238,75	343,52	82.000
650	2	1.469,51	350	515.000
652	1	26.243,53	350	9.185.000
653	1	28.166,13	650	18.310.000
648	1	29.587,60	800	23.670.000
648	7	15.867,59	800	12.695.000
649	1	22.282,37	800	17.825.000
650	1	29.533,20	800	23.625.000
651	1	49.106,57	800	39.285.000
654	2	22.293,24	800	17.835.000
656	2	17.589,53	800	14.070.000
656	4	37.404,01	800	29.925.000
657	2	27.887,14	800	22.310.000
654	1	18.171,56	325	5.905.000
656	1	20.817,91	325	6.765.000
656	5	37.814,94	325	12.290.000
657	1	31.012,65	325	10.080.000
658	6	14.665,93	605	8.875.000
658	2	5.496,97	550	3.025.000
658	3	16.216,38	550	8.920.000
658	4	11.840,23	550	6.510.000
658	5	18.759,50	550	10.320.000
647	2	14.257,28	650	9.270.000
648	6	3.647,21	350	1.280.000
649	3	7.217,57	350	2.530.000
656	3	22.449,31	90	2.020.000
			<b>TOPLAM</b>	<b>317.172.000</b>

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**317.181.000,-TL** (Üçyüzonyedimilyonyüzseksenbirbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(317.181.000,-TL ÷ 1,8135 TL/USD (\*) ≅ **174.900.000,-USD**)

(317.181.000,-TL ÷ 2,3226 TL/EURO (\*) ≅ **136.563.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8135 TL ve 1,-EURO = 2,3226 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 374.273.580,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 26 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- Bakanlar Kurulu kararı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri