



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma  
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

## İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ BARBAROS VE KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLELERİNDE KONUMLU 12 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU

*16.11-01-218*  
*ARALIK, 2016*





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallelerinde kayıtlı 12 adet parselin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
RAPOR NUMARASI	16.11-01-218				
RAPOR TARİHİ	30.12.2016				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/ Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	İMAR FONKSİYONU
	2190/9	198,10	3/244	19.07.2013/15294	KONUT ALANI
	2190/15	145,90	3/250	19.07.2013/15294	KONUT ALANI
	2192/1	332,90	3/275	19.07.2013/15294	YOL
	2684/10	7.830,00	17/1584	02.08.2013/16296	PARK, YOL
	2693/5	309,80	16/1523	02.08.2013/16296	KONUT ALANI
	3334/8	3.762,20	86/8437	07.11.2008/23854	KREŞ ALANI
	3382/2	14.248,40	86/8366	10.09.2008/19532	EĞİTİM TESİSİ
	3384/4	2.099,56	86/8367	10.09.2008/19532	DİNİ TESİS ALANI
	3385/1	3.900,64	86/8370	10.09.2008/19532	LİSE ALANI
	3385/2	2.200,68	86/8368	10.09.2008/19532	KREŞ ALANI
	3385/5	15.618,65	86/8369	10.09.2008/19532	SPOR ALANI
1970/1	10.160,00	47/4569	02.07.2014/12660	SAĞLIK TESİSİ	
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (₺)	76.715.202,21 ₺				

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>4</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası.....	4
1.3 Rapor Türü.....	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler.....	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ.....</b>	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi.....	21
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	21
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi.....	23
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....</b>	<b>26</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER.....</b>	<b>29</b>
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	31
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	34
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	42
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	43
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	60
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	86
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	86
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	86
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	86
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi.....	86
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	86

5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	86
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI.....</b>	<b>87</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	87
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	87
6.3 Emsal Araştırması.....	88
6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması .....	88
Barbaros Mahallesi .....	88
Küçükbakkalköy Mahallesi.....	90
6.3.2 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması.....	91
6.3.3 Çevrede Satılık Ticari (Dükkan) Emsal Araştırması .....	92
6.3.4 Çevrede Satılık Ticari (Ofis) Emsal Araştırması .....	93
6.3.5 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması .....	93
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri .....	94
6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri.....	96
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>100</b>
7.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	100
7.2 Kira Değer Takdiri.....	101
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	101
<b>8. SONUÇ.....</b>	<b>102</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	102
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	102
<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

30.12.2016

### 1.2 Rapor Numarası

16.11-01-218

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde kayıtlı olan 2190 ada 9 ve 15 parseller, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel ve 2693 ada 5 parsel, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kayıtlı 3334 ada 8 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1, 2 ve 5 parseller ile 1970 ada 1 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

29.12.2016

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Talha GEDİK ve Değerleme Uzmanı Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 14.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/149 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.01.2015	06.11.2014	30.12.2011
Rapor Numarası	EMLAK KONUT-12.14-203	EMLAK KONUT-10.14-126	EMLAK KONUT-10.11-132
Raporu Hazırlayanlar	Samed YALÇIN Elif Özel GÖRÜCÜ	Samed YALÇIN Elif Özel GÖRÜCÜ	Kaan KIYMAÇ Elif ÖZEL Mustafa PINAR
Raporu Kontrol Edenler	Fatih PEKTAŞ	Fatih PEKTAŞ	Fatih PEKTAŞ

### 1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Ünvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallelerinde kayıtlı toplam 12 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri talebi doğrultusunda:

- Parseller üzerinde yer alan yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Parsellere bilgi amaçlı aylık kira değeri takdir edilmiştir.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	29.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5435 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	29.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,7061 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
  - Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı

gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

### Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da,

yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

### *Kapsam*

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

### *Tanımlar*

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:  
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
  - “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

- o “...bir mülkün el değiştirmesi gereken...” ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.
- o “...değerleme tarihinde...” tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

- o “...istekli bir alıcıyla...” satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “piyasa”yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
- o “...istekli bir satıcı arasında...” ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada

elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

### **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

## Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

### *Kapsam*

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

### *Tanımlar*

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki



tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu subjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabilir Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- **Özel Değer:** Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- **Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri,** Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

#### Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

**UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

### **3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

## 6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
  - Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,
- hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.



Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

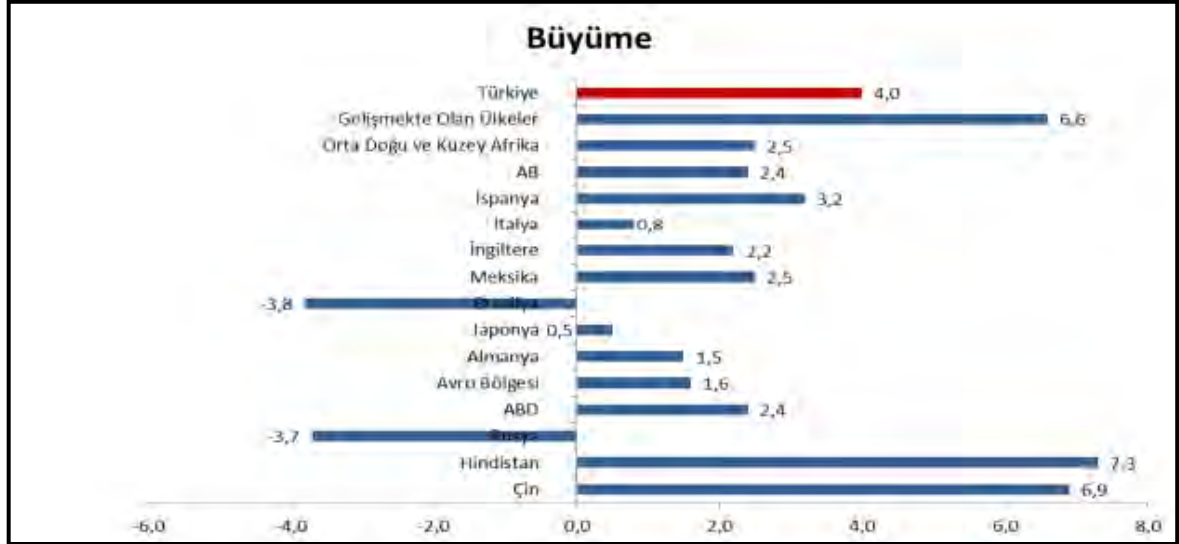
5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.



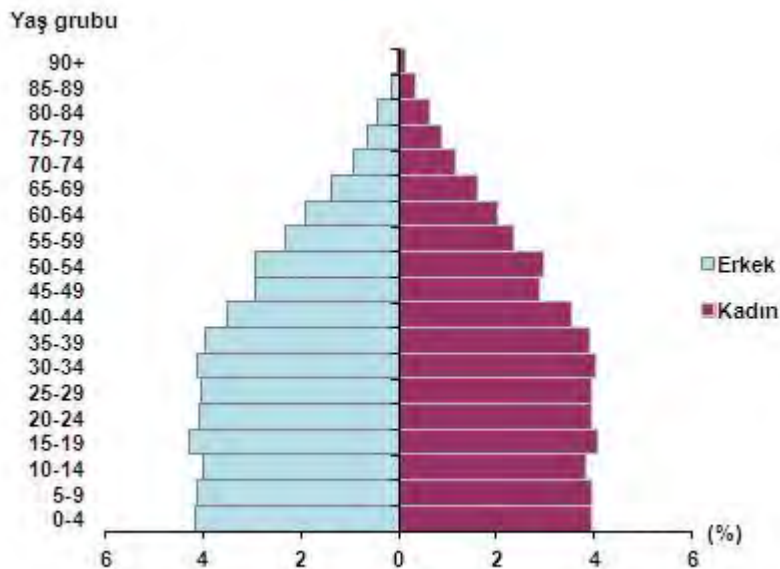


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

## 4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde

2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Toplam</b>	<b>72.561.312</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>
<b>İstanbul</b>	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
<b>Ankara</b>	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
<b>İzmir</b>	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
<b>Bursa</b>	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
<b>Antalya</b>	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

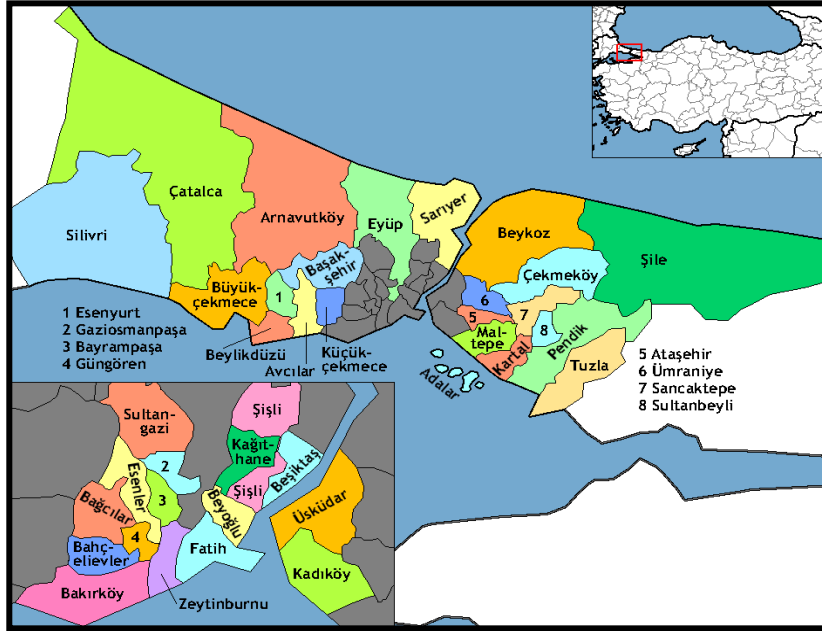
(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kağıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Ataşehir:** 2008 yılında ilçe statüsüne kazanmıştır. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 419.368dir ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır.

D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan ilçe özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçe güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe ilçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

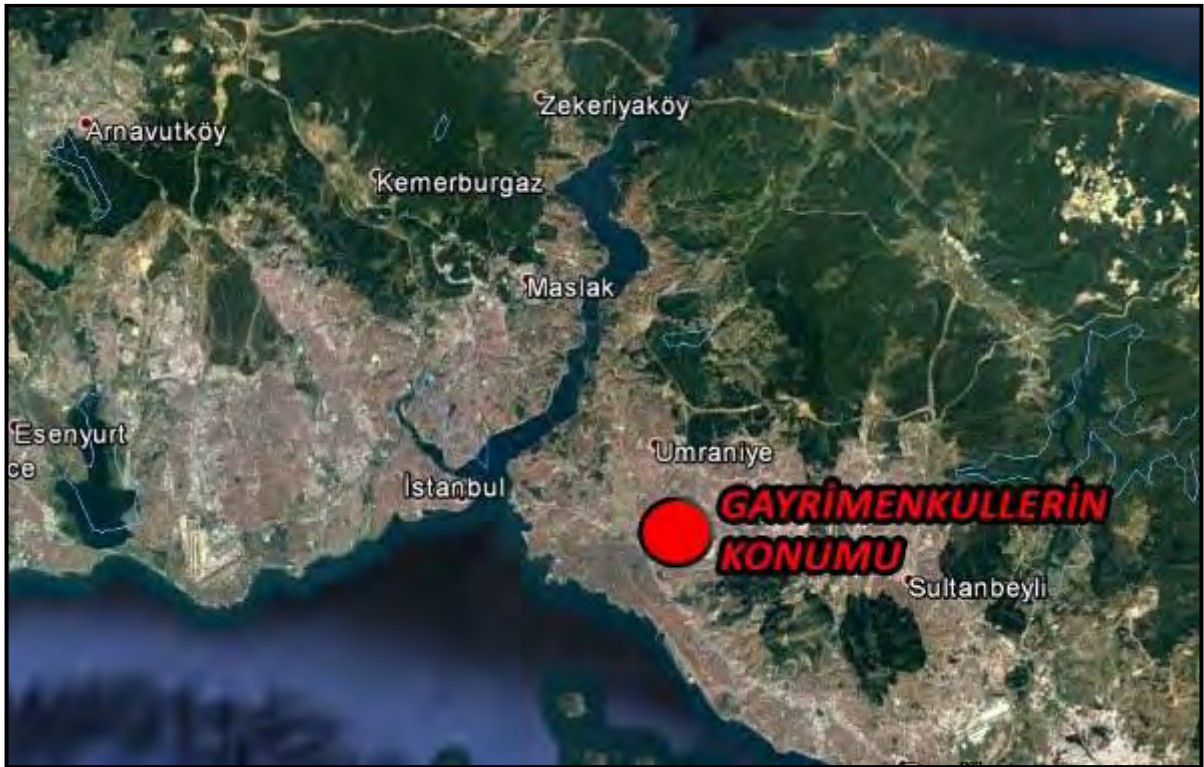
Marmara Denizinin etkisi altında olan iklim, yazları sıcak ve az yağışlı, sonbahar kış ve ilkbahar ise yağışlı geçer. Kış aylarında yüksek kesimler başta olmak üzere kar yağışı görülür.



## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde kayıtlı olan 2190 ada 9 ve 15 parseller, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel ve 2693 ada 5 parsel, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde kayıtlı 3334 ada 8 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1, 2 ve 5 parseller ile 1970 ada 1 parseldir.

Barbaros Mahallesinde yer alan parseller genellikle Huzur Caddesi ve İstanbul Caddesi etrafında konumlu olup yaklaşık olarak 40,996935 derece enlem ve 29,09420 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde; Ataşehir Belediyesi, Yunus Emre Cami, Defne Parkı, 3-4 katlı konutlar ve boş parseller yer almaktadır. Küçükbakkalköy Mahallesinde yer alan parsellerin çoğu Ahmet Yesevi Caddesi cepheli yaklaşık 40,988726 derece enlem ve 29,12254 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde; Erguvan Barış Parkı, Novada AVM, çeşitli konut siteleri ve boş parseller yer almaktadır.



**Gayrimenkullerin Ana Arterlere Uzaklığı:** Ataşehir Belediyesi'ne takribi 1,8 km, D-100 K(E-5) Karayolu (Kozyatağı Kavşağı)'na takriben 2,6 km, Anadolu Otoyolu (Çamlıca Gişeleri)'ne takribi 8,1 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne takribi 9,5 km, FSM Köprüsü'ne 17 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 29 km uzaklıktadır.







### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 22.11.2016 tarih ve saat 09:39 itibariyle Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2190
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	9
Mahalle	BARBAROS	Yüzölçümü	198,10
Cilt/Sayfa	3/244	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 1000/3000		
Tarih ve Yevmiye No	19.07.2013 – 15294		
Edinme Sebebi	TÜZEL KİŞİLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	EMLAK YAPI A.Ş.'NİN 1/3 TESSİAN 660/1980PAYININ 54/1980 PAYININ İPKA İLE GERİ KALAN 606/1980 PAYININ İPTALİ İLE MEHMET ÜREGİL LEHİNE HÜKMEN TESCİL (KESİNLEŞMİŞ)25/11/1996 TARİH 7065 YEVMİYE		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2190
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	15
Mahalle	BARBAROS	Yüzölçümü	145,90
Cilt/Sayfa	3/250	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 1000/3000		
Tarih ve Yevmiye No	19.07.2013 – 15294		
Edinme Sebebi	TÜZEL KİŞİLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	İ.İ.K 28. MAD ŞERHİ 16/08/1999 5885 YEV (EMLAK YAPI A.Ş NİN 1/3 HİSSESİNE		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2192
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	BARBAROS	Yüzölçümü	332,90
Cilt/Sayfa	3/275	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 989000/11097000		
Tarih ve Yevmiye No	19.07.2013 – 15294		
Edinme Sebebi	TÜZEL KİŞİLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	EMLAK YAPI A.Ş NİN 1/3 PAYININ İ.İ.K 28 MADDE ŞERHİ YEV: 7779/23/12/1996		
	EMLAK YAPI A.Ş NİN HİSSESİNE İ.İ.K 28 MD ŞERHİ 25/09/1998 6272 YEV		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2684
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	10
Mahalle	BARBAROS	Yüzölçümü	7830,00
Cilt/Sayfa	17/1584	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 6033000/25732000		
Tarih ve Yevmiye No	02.08.2013 – 16296		
Edinme Sebebi	TÜZEL KİŞİLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	İSTİMLAK ŞERHİ: 14/06/1989 YEV: 2921 (2942 SAYILI YASANIN 31/B MADDESİ (DSİ))		
	İHTİYATİ TEDBİR: İSTANBUL ANADOLU 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/07/2013 TARİH VE 2013/412 E. SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZILARI İLE (AÇIKLAMA: -)		
	İHTİYATİ TEDBİR: İSTANBUL ANADOLU 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 21/12/2015 TARİH VE 2014/285 E. SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZILARI İLE (AÇIKLAMA: -)		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	ŞERHLER HANESİNDEKİ İFLAS İHTİLAFLIDIR 20/12/1993 YEV: 9556		
	İSTİMLAK ŞERHİ: 24/02/1972 TARİH 1167 YEV (DSİ)		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2693
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	BARBAROS	Yüzölçümü	309,80
Cilt/Sayfa	16/1523	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 17000/3099000		
Tarih ve Yevmiye No	02.08.2013 – 16296		
Edinme Sebebi	TÜZEL KİŞİLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3334
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	8
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	3762,20
Cilt/Sayfa	86/8437	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA (KREŞ ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	07.11.2008 – 23854		
Edinme Sebebi	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3382
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	14248,40
Cilt/Sayfa	86/8366	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA (TEMEL EĞİTİM TESİS ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 70028000/285149000		
Tarih ve Yevmiye No	10.09.2008 – 19532		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3384
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	4
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	2099,56
Cilt/Sayfa	86/8367	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA (SAĞLIK TESİS ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 70028000/285149000		
Tarih ve Yevmiye No	10.09.2008 – 19532		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3385
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	3900,64
Cilt/Sayfa	86/8370	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA (LİSE ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 70028000/285149000		
Tarih ve Yevmiye No	10.09.2008 – 19532		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3385
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	2200,68
Cilt/Sayfa	86/8368	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA (KREŞ ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 70028000/285149000		
Tarih ve Yevmiye No	10.09.2008 – 19532		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	3385
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	5
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	15618,65
Cilt/Sayfa	86/8369	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA (SPOR ALANI)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 70028000/285149000		
Tarih ve Yevmiye No	10.09.2008 – 19532		
Edinme Sebebi	İFRAZEN TAKSİM (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1970
İlçe	ATAŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Yüzölçümü	10160,00
Cilt/Sayfa	47/4569	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	02.07.2014 – 12660		
Edinme Sebebi	KAMU KURUMLARININ BEDELSİZ DEVRİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	YOKTUR.		

(\*) Tablolarda yer verilen takyidat bilgileri ana gayrimenkul ve Emlak Konut GYO A.Ş. üzerinde yer alan takyidatlar olup diğer hissedarlara ait takyidatlar rapor ekinde TAKBİS belgelerinde sunulmuştur.



*Tapu kayıtları incelemesi itibari ile ;*

**- 2190 Ada 9 Parsel:**

Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 tescilli 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (Kesinleşmiş) 25/11/1996 Tarih 7065 Yevmiye

Karara göre taşınmazın 60,63 m<sup>2</sup>'lik kısmı Mehmet Üregil adına tescil edilecek olup 54/1980 payına denk gelen 5,40 m<sup>2</sup>'lik kısmı Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil olacaktır.

Tescil olacak yeni kısmın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasına herhangi bir sakınca yoktur.

**- 2190 Ada 15 Parsel:**

İ.İ.K 28. Mad Şerhi 16.08.1999 Tarih 5885 Yevmiye (Emlak Yapı A.Ş Nin 1/3 Hissesine)

Dava süreci devam etmekte olup bu parsel ile ilgili dava süreci sonuçlanmadan görüş bildirilmesinin doğru olmayacağı kanaatindeyiz. İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.

**- 2192 Ada 1 Parsel:**

Emlak Yapı A.Ş Nin 1/3 Payının İ.İ.K 28 Madde Şerhi 23.12.1996 Tarih 7779 Yevmiye

Emlak Yapı A.Ş Nin Hissesine İ.İ.K 28 Md Şerhi 25.09.1998 Tarih 6272 Yevmiye

2192 ada 1 parsel sayılı 332,20 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1/3 payının davalı Emlak Yapı A.Ş. adına kayıtlı olduğu ve bu payın 110,97 m<sup>2</sup>'ye tekabül ettiği bu parsel içindeki davacılarından Hacı Seven'in payının ise 162,50 m<sup>2</sup>'ye tekabül ettiği ve davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin payından fazla olduğu anlaşıldığından davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payın tamamen iptal edilerek iptal edilen bu payın davacılarından Hacı Seven adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Bu bilgilere göre konu taşınmazın Emlak Konut GYO portföyünden çıkarılması gerektiği kanaatindeyiz.

**- 2684 Ada 10 Parsel:**

İstisna Şerhi: 14/06/1989 Tarih 2921 Yevmiye (2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi (Dsi)

İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 10/07/2013

Tarih Ve 2013/412 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -)

İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 21/12/2015

Tarih Ve 2014/285 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -)

Şerhler Hanesindeki İflas İhtilafıdır 20.12.1993 Tarih 9559 Yevmiye

İstisna Şerhi: 24.02.1972 Tarih 1167 Yevmiye (Dsi)

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisi ile yapılan görüşmelerde yukarıda yer alan şerhlerden Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü(DSİ) lehine olan şerh kamulaştırmaya yönelik olup DSİ ile yazışmaların ve sürecin devam ettiği öğrenilmiştir. Taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki istimlak şerhi ve 31/B maddesi şerhinin mülkiyete esas bir kamulaştırma ise taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünden çıkarılması gerekmektedir.

İhtiyadi tedbir şerhinin açıklaması; İstanbul Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi, 2684 ada 10 parsel sayılı gayrimenkulde hak sahibi olduğunu iddia eden davacılar Sevim Karadul, Halil Gedikoğlu, Nihat Göydaş, Alim Soncul, Mehmet Emin Akdemir, İbrahim Uzmali, Celal Mengü, Hayri Sönmez, Şirin Gökçe, Erdoğan Mengü ve Bahçeli Akbalık mirasçıları (Nurettin Akbalık, Hasan Akbalık, Hayrettin Akbalık ve Hüseyin Akbalık) tarafından 05.07.2013 tarihinde açılan tapu iptali ve tescil davası, İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/412 E. Sayılı dosyası ile görülmekte olup, 10.07.2013 tarihinde 3. Kişilere devrinin önlenmesi bakımından tedbir kararı verilmiştir. 07.10.2015 tarihli bilirkişi raporunda Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine tekabül eden 1.835,78 m<sup>2</sup>'lik kısmın 92,50 m<sup>2</sup>'lik kısmının Mehmet Emin Akdemir, Nihat Göydaş, Halil Gedikoğlu, Sevim Karadul, Bahçeli Akbalık mirasçıları, İbrahim Uzmali, Alim Soncul adlarına tespit edilen paylar üzerinden adlarına tescil edilmesi hususunda görüş verilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla konu parsel üzerinde dava sürecinin devam etmesinden dolayı hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı kanaatindeyiz.

**Tapu incelemesi itibarıyla diğer parsellerin (2190/9, 2693/5, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1-2-5) sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi'nde kayıtlıdır. Parsellere ilişkin tapu ve kadastro yüzölçüm bilgileri aşağıdaki gibidir.

MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜM, m <sup>2</sup>
BARBAROS	2190	9	ARSA	198,10
BARBAROS	2190	15	ARSA	145,90
BARBAROS	2192	1	ARSA	332,90
BARBAROS	2684	10	ARSA	7.830,00
BARBAROS	2693	5	ARSA	309,80
K.BAKKALKÖY	3334	8	ARSA (KREŞ ALANI)	3.762,20
K.BAKKALKÖY	3382	2	ARSA (TEMEL EĞİTİM TESİS ALANI)	14.248,40
K.BAKKALKÖY	3384	4	ARSA (SAĞLIK TESİS ALANI)	2.099,56
K.BAKKALKÖY	3385	1	ARSA (LİSE ALANI)	3.900,64
K.BAKKALKÖY	3385	2	ARSA (KREŞ ALANI)	2.200,68
K.BAKKALKÖY	3385	5	ARSA (SPOR ALANI)	15.618,65
K.BAKKALKÖY	1970	1	ARSA	10.160,00
<b>TOPLAM</b>				<b>60.806,83 m<sup>2</sup></b>

Gayrimenkullerin "NİTELİK" tanımı Takbis belgesinden alınmıştır.



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Ataşehir Belediyesi'nin 21.10.2016 tarih ve 2016-75351 sayılı imar durumu talebi yazımıza, 04.11.2016 tarih ve 99148768-310.05.01-E.6275/18254 sayılı yazıları ile cevaben değerlendirme konusu parsellere ilişkin imar durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

Barbaros Mahallesi 2190 ada 9 ve 15 parseller, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel ve 2693 ada 5 parseller 21.12.2015 tarihli 1/5000 ölçekli "Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında yer almaktadır.

Küçükbakkalköy Mahallesi 3334 ada 8 parsel 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli "Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almaktadır.

Küçükbakkalköy Mahallesi 3382 ada 2 parsel ve 18.01.2001 tarihli 1/1000 ölçekli "Küçükbakkalköy 2-4 pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı" kapsamında yer almaktadır.

Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel 17.04.2012 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı kapsamında yer almaktadır.

Küçükbakkalköy Mahallesi 3385 ada 1,2 ve 5 parseller 18.01.2001 tarihli 1/1000 ölçekli "Küçükbakkalköy 2-4 pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı" kapsamında yer almaktadır.

Küçükbakkalköy Mahallesi 1970 ada 1 parsel 18.01.1994-19.03.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Ayrıca değerlendirme 1970 ada 1 parsel Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiştir.

Toplu Konut İdaresi tarafından taslak plan hazırlanmıştır. Bu plana göre gayrimenkulün bulunduğu bölge bu plan doğrultusunda; "**Konut + Ticaret Alanı**" olarak planlanmıştır. Yapılaşma şartları; Emsal: 1,80 ve H: Serbest şeklindedir.

MAHALLE	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU	
			FONKSİYON	YAPILAŞMA ŞARTLARI
BARBAROS	2190	9	KONUT ALANI	■
BARBAROS	2190	15	KONUT ALANI	■
BARBAROS	2192	1	YOL	■
BARBAROS	2684	10	KISMEN PARK VE YEŞİL ALAN KISMEN YOL	■
BARBAROS	2693	5	KONUT ALANI	■
K.BAKKALKÖY	3334	8	KREŞ ALANI	AYRIK NİZAM, KAKS: 1,50 VE H: SERBEST
K.BAKKALKÖY	3382	2	EĞİTİM TESİSİ ALANI	MAX TAKS: 0,60 VE H: SERBEST
K.BAKKALKÖY	3384	4	DİNİ TESİS ALANI	■
K.BAKKALKÖY	3385	1	LİSE ALANI	MAX TAKS: 0,60 VE H: SERBEST
K.BAKKALKÖY	3385	2	KREŞ ALANI	MAX TAKS: 0,60 VE H: SERBEST
K.BAKKALKÖY	3385	5	SPOR ALANI	"TESİSLERE HİZMET EDEN YAPILAR %5'İ GEÇEMEZ"
K.BAKKALKÖY	1970	1	SAĞLIK TESİSİ ALANI	■

■ 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan parseller

■ Gecekondu Önleme Bölgesi- Taslak Plana göre; Emsal: 1,80 ve H: Serbest yapılaşma koşullarına sahip

## 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı











## 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

14.08.2009-02.10.2009 TASTIK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

### PLAN NOTLARI

- 1 - Konut alanlarında adalar üzerinde yazan emsaller uygulanacaktır. H=serbesttir, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2 - Ticaret Alanlarında emsâl(KAKS) yapı adasında yazan değerler olup H=serbesttir. Bina ebatları taban alanı ve binalar arası çekme mesafesi ilçesince onaylanacak avan projeye belirlenecektir.
- 3 - Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, oyun yerleri, parklar v.b. için kullanımı uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- 4 - %45'i geçmemek koşuluyla çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst kattaki bağımsız birim ile ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı arası kullanımı, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.02.2 maddesine tabidir.
- 5 - İki'den fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilemez.
- 6 - İmar adalarında verilen KAKS değeri, düzenlenecek mimari projeler ile ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Adanın toplam KAKS'ı hiçbir şekilde aşılamaz. Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafesine göre yapılır veya ilçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrı, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, Blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 7 - İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 8 - Konut yapı adaları üzerinde ifraz yapılmaksızın birden fazla yapıya izin verilir.
- 9 - Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları dışında 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir.
- 10-TEDAŞ ve TEİAŞ enerji nakil hattı yaklaşma sınırı içindeki alanda uygulama aşamasında TEDAŞ ve TEİAŞ' tan izin alınır.
- 11-Uygulama aşamasında jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyulacaktır.
- 12-Park alanlarında İmar planı tadilatı yapılmadan 50 m<sup>2</sup> yi geçmeyen yeraltı ve yerüstü trafoları yapılabilir.
- 13-Kentsel sosyal altyapı alanlarında ve resmi kurum alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Tabii zemin altındaki bodrum katlar ve bu katlarda düzenlenecek bodrum katlar emsale dahil edilemez. Resmi kurum alanları B.H.A. olarak da kullanılabilir.
- 14-Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

15-İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. En küçük etap sınırı bir ada ölçeğinde olabilir.

16-Konut alanlarında belirlenen emsal değerine karşılık gelen toplam inşaat alanının %4'ü kadar bağımsız ya da konut altı ticari kullanımlar yer alabilir. Birden fazla adanın ticaret alanı kullanım hakkı bir ya da birden fazla adaya %4 şartına bakılmaksızın farklı oranlarda dağıtılabilir. Bu durumda ayrılan ticaret alanı, aktarımın yapılacağı adanın toplam inşaat alanının %15'ini geçemez. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

17-28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

18-Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.

19- Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak şartıyla tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir. Otopark katlarının açığa kalan birimleri TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez.

20- Her ebatta tesisat şaftları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilemez.

21-%45 çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile çatı şekli serbesttir.

22- Yapı adalarında blok ebatları ve taban alanı serbesttir.

23- Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.

24- Sosyal ve kültürel tesis alanlarında her türlü; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi v.b. kullanımlar yer alır.

30.10.2012 T.C. II 1/1000 Öskeli U.I.P. değişikliği

25- T2 ticaret alanlarında eğlence, dinlenme, satış birimi, kafeterya, lokanta, konaklama v.b. kullanımlar yer alabilir.

26- Tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar otopark yapılabilir. Bu alan emsale dahil değildir. Otopark girişi çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir.

27- Rekreasyon alanında emsal 0.15 olup bu alanda açık ve kapalı Spor Tesisleri ve Sosyal Kültürel Tesisler de yapılabilir.

28- Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.

29- Planda "Kültürel Tesis+Sosyal Tesis+Spor Tesis" lejandı ile tanımlı alanlarda; E=0.80, H=serbesttir. Bu alanda açık ve kapalı spor alanları, her türlü konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema

salonları ile bu alanların ihtiyacını karşılayacak satış birimleri, alışveriş merkezleri, kafe, lokanta, yurt, huzurevi, v.b. kullanımlar yer alabilir. Toplam inşaat alanının %15'i kadar konaklama yapılabilir. İmar istikameti içinde kalmak kaydıyla parselin tamamında bodrum kat yapılabilir, 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Zemin oturumu ve kot alınacak nokta avan projeye göre belirlenecektir.

30- Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar yönetmeliği geçerlidir.

31- E=1,50 ve daha az olan adalarda çekme mesafeleri içinde 2 bodrum katı iskan edilebilir, 1. bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın %50'si emsal hesabına dahil değildir. 3334 ada 6-7-8 nolu parsellerde yapılaşma koşulları E=1,50, H=Serbest olacaktır.

21.04.2010 E.L.' II 1/1000 Ölçekli U.L.P.

30.10.2012 E.L.' II 1/1000 Ölçekli U.L.P. değişikliği

31- Konut, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları dışında kalan emsal değeri E=1,50 ve daha az olan adalarda çekme mesafeleri içinde 2 bodrum katı iskan edilebilir. 1. bodrum katın tamamı, 2. bodrum katın %50'si emsal hesabına dahil değildir. 3334 ada 6-7-8 nolu parsellerde yapılaşma koşulları E=1,50, H=Serbest olacaktır.

30.10.2012 E.L.' II 1/1000 Ölçekli U.L.P. değişikliği

**İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ  
MUHTELİF PARSELLER, TESCİL DIŞI ALANLAR VE GENEL PLAN NOTLARINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1- Sosyal ve kültürel tesis alanlarında E=1,50 olup her türlü özel kullanıma ait; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile satış birimleri, opera, kreş, ticari fonksiyonlar, kafe, lokanta, yurt, huzurevi vb. kullanımlar yer alır.

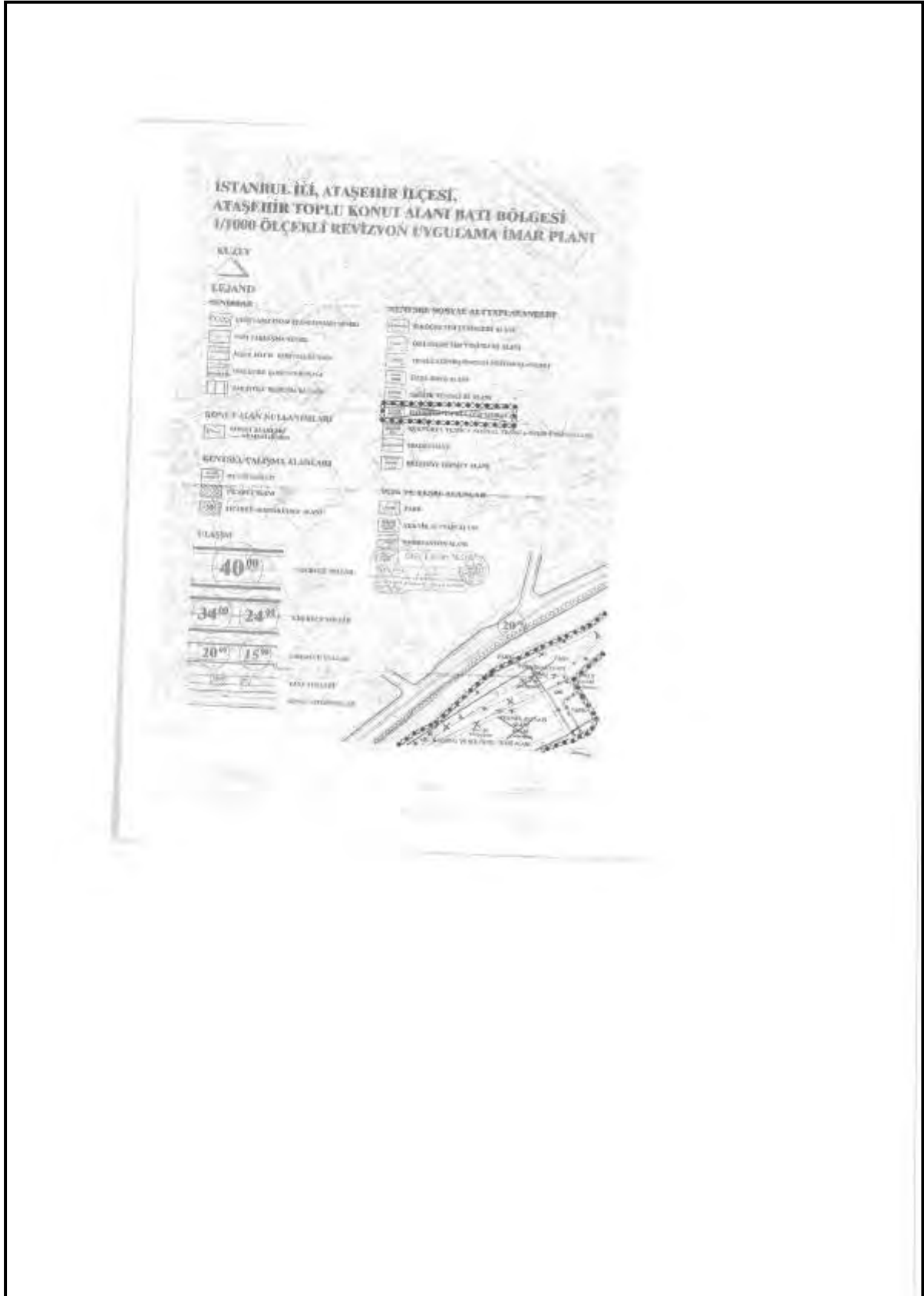
İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır. Sosyal kültürel tesis alanlarında çekme mesafeleri içinde emsal harici 2 bodrum katı iskan edilebilir.

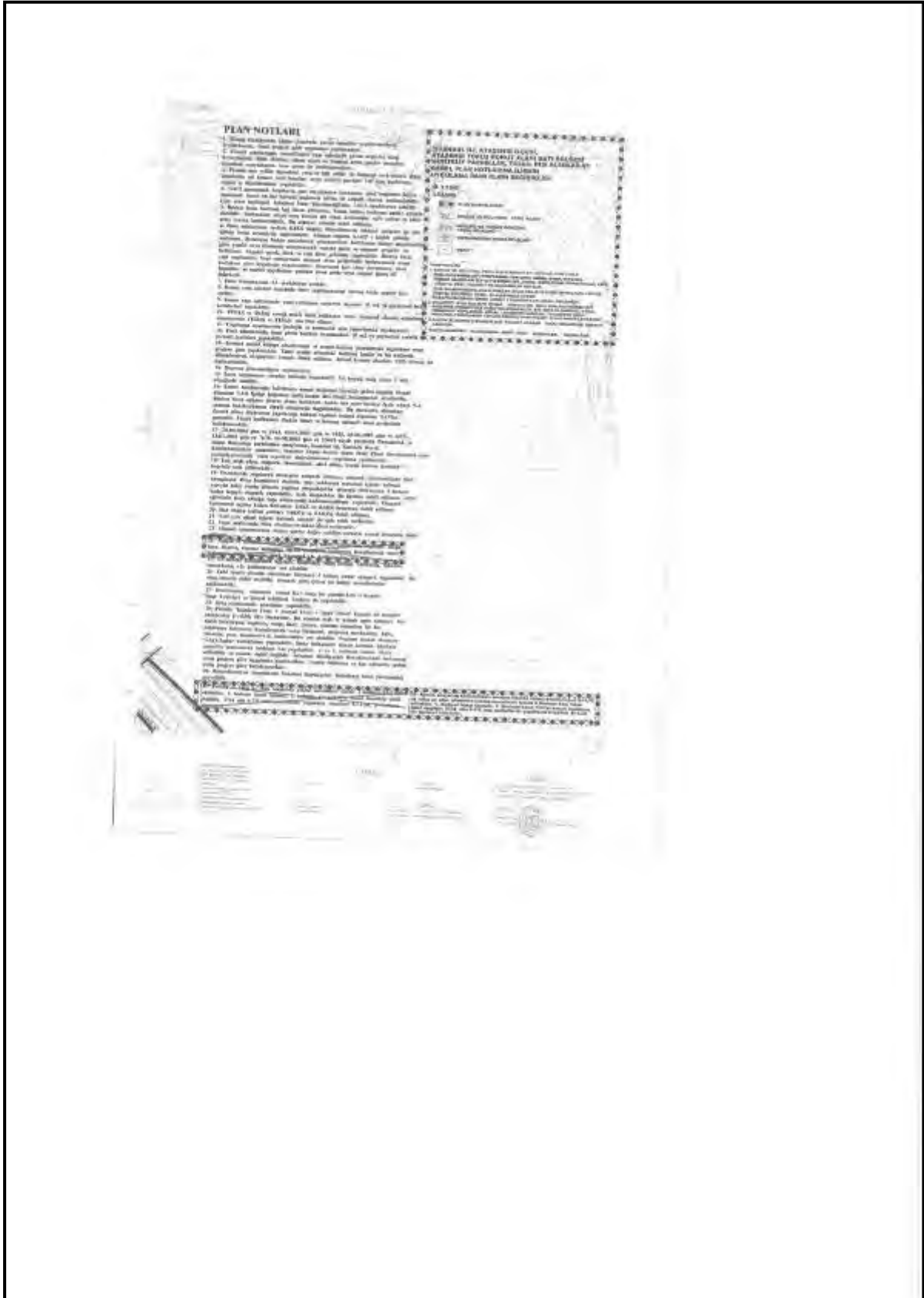
2- Mülkiyeti aynı malikte olmak koşulu ile İmar adaları – parselleri arasında fonksiyona bağlı kalınmaksızın, bir defaya mahsus, emsal transferi yapılabilir. emsal transferi sonrası, transfere konu adaların – parsellerin toplam emsale esas inşaat alanı değeri aşılamaz.

3- Konut alanında 2 bodrum kat ticaret olarak iskan edilebilir, emsale dahildir.

4- Açıklanmayan hususlarda mer' i plan hükümleri geçerlidir.

30.10.2012 E.L.' II 1/1000 Ölçekli U.L.P. değişikliği





**18.01.2001 Tarihli KÜÇÜKBAKKALKÖY 2-4 PAFTA 2425 PARSEL  
GÜNEY ATAŞEHİR TOPLU KONUT YERLEŞİM ALANI İMAR PLANI**

**LEJAND**

**TİCARET+KONUT ALANLARI** -Bu alanda ada içi emsali geçmemek üzere toplam inşaat alanının % 0,33 ticaret fonksiyonu olarak zemin katlarda kullanılabilir.  
**SPOR TESİSİ ALANI**-Bu alanlarda açık kapalı spor tesisleri yapılabilir.Ancak bu tesislere nizam eden idari yapılar %0,5'i geçemez.

**PLAN NOTLARI**

- Kamuya terk edilmes gereken (yol, yeşil v.b.) alanların terk işlemi yapılmadan uygulamaya yapılamaz.
- İdari tesisler alanı içe belediyesine terk edilecektir.
- Parsel genelindeki KAKS değeri aynı kalmak şartı ile toplam inşaat alanı imar adaları içerisinde farklı oranlarda dağıtılabilir.Ancak imar adalarında oluşan inşaat alanı Ada Alanı x E =3'ü geçemez.
- Planlanan alanda toplam inşaat hakkı, kadastral parselin % 65'i üzerinden hesap edilir, KAKS = 2,07 dir.
- Konut ve Konut+Ticaret adalarında max.TAKS = 0,25, Ticaret adalarında max.TAKS = 0,60' dir.
- % 33 eğimi geçmemek üzere çatı eğiminden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst katla ilişkili olarak kullanılabilir.
- Otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak ada içi asgari otopark alanları ruhsat aşamasında vaziyet planında gösterilecektir. Otopark Yönetmeliği şartlarında bahçede tabii zemin kotu altında veya üstünde veya bodrum katlarda otoparklar düzenlenebilir.
- Avan proje ile birlikte uygulama aşamasında zemin sondajları yapılarak gerekli mühendslilik teknikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- İmar kanunu 23. maddesine tabidir. Teminat yatırımdan yapı izni, altyapı tesisi yapılmadan iskan izni verilemez.
- İmar adalarında toplam inşaat hakkı aşılmamak üzere H= serbesttir.
- TAKS net İmar parseli üzerinden hesap edilir.
- Ticaret alanlarında bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, sinema, tiyatro gibi kültürel tesisler ve yönetimle ilgili vb. tesisleri içeren yapılar yapılabilir.
- Konut, ticaret ve konut + ticaret adalarında ayırık, blok ve sıra blok nizam düzenlemelere gidilebilir ve birden fazla yapı yapılabilir.
- Ticaret, konut, konut + ticaret alanlarında ada içi düzenlemeler ile blok boy ve derinlikleri avan proje ile belirlenecektir.
- Eğitim, sağlık, yönetim vb. alanlarda çevre yerleşmelere uygun olmak ve TAKS=0,60'ı geçmemek koşulu ile uygulama alan projeye göre yapılacaktır.
- Binalara kol bina köşeleri ortalamasından verilir. Arazi eğimi nedeni ile +/- 0,00 kotu, +/- 1,50'ye kadar kullanılabilir.
- Planda anayollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda uygulama sırasında yol, yol kenarı, yeşil banlılar, küçük otoparklar, parklar, oyun yerleri vs. için kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- Uygulama aşamasında (TEK, İSKİ vb.) ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınacaktır.
- Bu planda açıklanmayan hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Uygulama projesi aşamasında yoğunluk dikkate alınarak ada bazında zemin etüdü yapılacaktır.

**18.01.1994 TASTİK TARİHLİ****KÜÇÜKBAKKALKÖY MAH. UYGULAMA REVİZYON İMAR PLANI****PLAN NOTLARI****GENEL HÜKÜMLER**

- İmar Planı 18.6.1997 günlü Encümen kararı ile onaylanan parselasyon haritaları esas alınarak düzenlenmiştir.
- Bu genel hükümler planın konut alanları geçeköndü önleme bölgesi ve ticaret bölgelerine uygulanır.
- Plan üzerindeki İmar istikametlerinin koruma ve tashihi çizgileri mülkiyet esas alınarak çizilmiştir. Tashihi olan parsellerde İmar istikamet rölevesi esas alınacaktır ve emsal hesapları tashihi ölçüsü parselin alanı (brüt alanı) üzerinden yapılacaktır.
- Ada içindeki farklı iki fonksiyonu ayıran çizgi parsel sınırlarından geçmektedir. Uygulamalarda parsel sınırı esas alınır.
- Avan proje yazılı alanlarda: Bu plana uygun olarak yönetmeliğe bağlı kalınmaksızın ihtiyaca göre 1/500, 1/200, 1/100 ve gerektiğinde 1/50 ölçekte düzenlenecek miniraj projelerle uygulama yapılır. Avan projeler İlçe Belediyesi Başkanlık onayı ile kesinleşir.
- Parselin bir veya birden fazla cephesinin yeşil alandan yüz alması halinde: bu kısımlarda binanın yüksekliğine bağlı kalmaksızın, o cephe için getirilen asgari bahçe mesafesi hükmü uygulanır.
- Ön bahçe mesafesi 6.00m'ye kadar olan yapılar yoldan, ön bahçe mesafesi 6.00m'den fazla alan yapılar; bina ön cephe tabii zemin ortalamasından kat alır.
- Yola göre düşük kotta olan ön bahçeler, tretuar boyunca tretuar seviyesinde doldurulacaktır.
- Binanın taban alanı dışındaki sahadada tabii zemin, bodrum katta düzenlenebilecek garaj rampası hariç hiçbir şekilde  $\pm 0.00$  kotu altında hafredilemez.
- Üzerinden yüksek gerilim hattı geçen parseller için Türkiye Elektrik Kurumu Teknik Şartnamesine uyulacaktır. (Ön olur belgesi alınacaktır.)
- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Bina dışında müştemilat yapılamaz.
- Bina cephesi, binanın zemine oturan cephesidir.
- Tevhid işaretli konulan parsellerde, tevhid yapılmadan inşaat yapılamaz.
- Yalnızca yeşil alandan cephe alan, başkaca en az 7m'lik bir yola cephesi almıyan hiçbir parsel ihdas edilemez.
- Mülkiyet sınırlarında tereadüde düşüldüğünde röperli kroki esas alınarak uygulama yapılacaktır.





- 1.7 Jeolojik eşik sınırıyla çevrilmemiş olan konut adaları veya parsellerinde max.KAKS=1.00 alınarak yukarıdaki maddeler h= 9.50m.'yi aşmamak üzere uygulanacaktır.

#### TERCİHLİ 1.8 UYGULANACAK ALANLAR

- 2- Bu alanlarda plân üzerindeki bloklar aynen uygulanır veya ilgilerin talebiyle aşağıdaki hükümlere uymak koşuluyla 1.8 emsal uygulanabilir.
- 2.1 Plân üzerinde bina kitlesi ölçülendirenle verilmiş ise bu ölçütere uyularak uygulama yapılır. Bina kitlesi üzerinde ölçüler yoksa teşekkül dikkate alınarak plân üzerinden ölçü verilir.
- 2.2 Kitle verilen parseller hiçbir şekilde ifraz edilemez.
- 2.3 Plânda çizili bir adet bloğun (iki,üçlü veya daha fazla parseli ihtiva eden bina tamamının) bulunduğu parsellerin tevhid edilmesi halinde plândaki blok veya konut alanları başlığında 1.maddenin 10m hükümleri uygulanır.
- 2.4 Ancak jeolojik eşik sınırı içinde kalan parsellerde ölçülendirilmiş bloklar aynen uygulanır.

#### TİCARET ALANLARI

##### 3-ADA TİCARET ALANLARI

- 3.1 Ada ticaretlerinde ifraz yapılmamak koşuluyla inşaat emsalı KAKS=1.8'dir. Max.TAKS=0.50'dir. h=serbesttir.
  - Plân üzerinde çizili "zeminde yapı yaklaşma sınırı ile belirlenmiş" bahçe mesafelerine uyularak parsel tamamı için avan proje düzenlenir.
  - Teknik gereklerine uyulmak koşuluyla binanın boyutları sınırlı değildir.
  - Kapalı ve açık çıkmalar ile iskan şartlarına haiz bodrum katlar emsal hesabına dahil edilir.
- 3.2 Ada ticaretlerinde ifraz yapılabilir. Ancak bu takdirde aşağıdaki koşullarda bina yapılır.
  - Min.parsel cephe genişliği 30m, parsel alanı 1000m<sup>2</sup>'dir.
  - ifraz edilen parsellerin her birine, konut alanları başlığında yer alan 1.1-1.3 koşulları ve yol cephelerinde plândaki bahçe mesafelerine uyularak komşu parsel sınırlarından min.6m, çekilerek max.TAKS=0.25 uygulanır. Mak. bina boyutlarında İST. İmar Yönetmeliği Ayrık nizam yapı koşulları uygulanır.
- 3.3 İfraz yapılsın veya yapılsın ada ticaretlerinde zemin katlar ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut yapılabilir.
- 3.4 Ada ticaret alanlarındaki mevcut (16.6.1991 tarihli Kadıköy Belediye Encümen kararıyla onaylanan) parsellerde, minimum cephe ve alan şartına bakılmaksızın ada ticaret koşulları aynen uygulanır.
- 3.5 Ada ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 5.50m, yapılabilir. Zemin katlarda yapılacak galeri kollar emsal hesabına dahil edilmez.

##### 4- TİCARET ALANLARI

- 4.1 Ticaret gösterilen yol boyundan cephe alan parsellere aşağıdaki hükümler uygulanır.
- 4.2 Yol boyu ticaret parsellerinde ölçülü blok verilmiş ise,  $h=15.50m$ , alınarak uygulama yapılır. Yol boyu ticaret parselleri ile ticaret olmayan parseller üzerinde ölçülü 2'li, 3'lü vb. blok teşkil edilmiş ise, blok tamamında blok ölçülerine uyularak  $h=15.50m$ , uygulanır.
- 4.3 Yol boyu ticaret parsellerinde blok verilmemiş ise, konut alanları başlığında yer alan "**EMSAL UYGULAMASI YAPILACAK KONUT ADALARI VEYA PARSELLERİ**" ile ilgili tüm hükümler (şematik kitlelerle ilgili hükümler hariç olmak üzere) uygulanır.
- 4.4 Yol boyu ticaret parselleri komşu parseller ile ticaret olup olmadığına bakılmaksızın tevhid edilebilir. Ancak tevhid edilecek parselde ölçülü veya şematik kitle bulunması halinde komşu blok tamamını içeren parseller tevhid edilecektir.
- 4.5 Yol boyu ticaret parsellerinin tevhid edilmesi halinde parsel üzerinde plan bloğu varsa aynen uygulanır veya ilgilinin talebi ile madde 4.3 hükümleri uygulanır.
- 4.6 B-3 Bitişik düzen 3 kat verilen yol boyu ticaret alanlarında ön bahçe mesafeleri sıfır, arka bahçe mesafeleri 3m. alınarak yönetmeliğin 7.06 maddesi uygulanmaz.
- 4.7 Ada tamamında tevhid halinde yukarıdaki 4.6 hükümleri aynen uygulanabileceği gibi, Ada Ticaret başlığında yer alan 3.1.3.1) 1.3.1.2 maddeleri yollardan minimum 5 metre çekilerek uygulanır.
- 4.8 Yol boyu ticaret alanlarında zemin katları ticaret olmak şartı ile üst katlarda konut yapılabilir.

#### K.SANAYİ ALANLARI

- 5.1 Max.TAKS=0.60,KAKS=1.20,max,h=6.50m'dir.
- 5.2 Zemin katlardan ayrı bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak zemin kat irtibatlandırılmak, alt olduğu bağımsız bölüm sınırları aşmamak kaydıyla normal kat, asma kat, galeri kat veya tam kat olarak yapılabilir.
- 5.3 Bu alanlarda akaryakıt istasyonu yapılamaz.
- 5.4 Çali ve çıkma hükümleri yönetmeliğe tabidir.
- 5.5 İfraz hükümleri  
-Min.cephe 25m., parsel alanı 2000 m2.dır.  
-Komşu parsel sınırlarında bahçe mesafeleri 6m.dir.

#### İLAVE HÜKÜMLER

- Park-Rekreasyon, Park-Spor ve spor alanlarında alanın %3'ünü geçmemek üzere  $h = 3.50 m$ , yükseklikte ilgili tesisler ilçe belediyesi başkanlık onayı ile yapılır.
- Yoldan çekme mesafeleri ve/veya bahçe mesafeleri planda belirtilmiş ise planda belirtilmemiş ise ilgili plan notlarına uyulur.
- Bloklerin parsel sınırına bitişik duvarlarında yöneltmelik aydınlık koşulları aranır.



## 5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

→ Ataşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinde son üç yılda; mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ancak 1970 ada 1 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 02.07.2014 tarih ve 12660 yevmiye no ile kamu kurumlarının bedelsiz devri işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine tescil edilmiştir.

→ Ataşehir Belediyesi'nin 21.10.2016 tarih ve 2016-75351 sayılı imar durumu talebi yazımıza, 04.11.2016 tarih ve 99148768-310.05.01-E.6275/18254 sayılı yazıları ile cevaben gayrimenkullerin son üç yılda; imar durumlarında meydana gelen değişiklikler;

2190 Ada 9 ve 15 parseller, 2192 ada 1 parsel, 2693 ada 5 parseller 17.02.1994 tasdik tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı ve Plan Notu tadilatında Konut Alanı'nda olarak gösterilen bölgede kalmakta olup Blok Nizam, H: 9,50 m yapılaşma şartlarına sahip iken 21.12.2015 onama tarihli 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar planı kapsamında kalmaktadır. 2684 ada 10 parsel 17.02.1994 tasdik tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı ve Plan Notu tadilatında İSKİ Koruma Sınırında, kısmen Dere Islah Düzenleme Alanında, kısmen Yol alanında iken 21.12.2015 onama tarihli 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar planı kapsamında kısmen Park ve Yeşil Alan, kısmen ise Yol'da kalmaktadır. 1970 ada 1 parselin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 24.04.2015 tarihli Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edildiği öğrenilmiştir.

### GYO Portföyüne Alınması Hakkındaki Görüş

Tapu, imar ve hukuki durum incelemeleri neticesinde rapora konu parseller ile ilgili görüşlerimiz aşağıda belirtilmiştir:

-2190 ada 15 parsel ve 2684 ada 10 parsellere ilişkin rapor tarihi itibarıyla konu parseller hakkında dava sürecinin devam etmesinden dolayı haklarında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı kanaatindeyiz.

-2192 Ada 1 Parselin tamamının tapu kayıt ve tescilinin başkası üzerine olacağına ilişkin mahkeme kararının bulunmasından dolayı konu taşınmazın Emlak Konut GYO portföyünden çıkarılması gerektiği kanaatindeyiz.

-Rapora konu diğer parsellerin (2190/9, 2693/5, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1-2-5) taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

→ 2190 ada 9 parsel

- Yüzölçümü 198,10 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde zemin+normal katlı bir yapı bulunmaktadır.
- İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.





→ **2190 ada 15 parsel**

- Yüzölçümü 145,90 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde zemin katlı bir yapı bulunmaktadır.
- İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.







→ **2192 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 332,90 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz bir adet (eski Çıldır Çıkması) yolun açılmış olduğu görülmüştür.
- Altyapısı tamamlanmıştır.





→ **2684 ada 10 parsel**

- Yüzölçümü 7.830,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde 2-3 katlı birçok yapı bulunmaktadır.
- Altyapısı kısmen tamamlanmıştır.





→ **2693 ada 5 parsel**

- Yüzölçümü 309,80 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir. Trapez benzeri bir yapıdadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde zemin+3 normal katlı bir yapı bulunmaktadır.
- İmar planında 2 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.





→ **3334 ada 8 parsel**

- Yüzölçümü 3.762,20 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa (Kreş Alanı)" olarak görülmektedir.
- Kısmen düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici bir yönden alüminyum perde bulunmaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde konteynerlarla inşa edilmiş bir şantiye yönetim birimi bulunmaktadır.
- İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.







→ **3382 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 14.248,40 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)" olarak görülmektedir.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici demir direklere bağlı tel örgü ve dikenli tel bulunmaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde fidanlık olarak kullanıldığı görülmüştür.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- İmar planında 3 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.





→ **3384 ada 4 parsel**

- Yüzölçümü 2.099,56 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa (Sağlık Tesis Alanı)" olarak görülmektedir.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici bir yönden demir direklere bağlı tel örgü bulunmaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- İmar planında 2 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.



→ **3385 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 3.900,54 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa (Lise Alanı)" olarak görülmektedir.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.





→ **3385 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 2.200,68 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa (Kreş Alanı)" olarak görülmektedir.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- İmar planında 1 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.







→ **3385 ada 5 parsel**

- Yüzölçümü 15.618,65 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa (Spor Alanı)" olarak görülmektedir.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici bir yönden demir direklere bağlı tel örgü bulunmaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- İmar planında 2 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.





→ **1970 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 10.160,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Üçgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Mahalinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde 1-2 katlı birçok yapı bulunmaktadır.
- İmar planında 2 yönden yol cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmıştır.









## 5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Konumları,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması.

### Olumsuz Özellikler

- Mevcut imar durumları,
- Bazı parsellerin kısmen Yol, kısmen ise Park alanında kalması, bu sebeple oluşacak terk alanlarının mevcudiyeti,
- Bölgede altyapı çalışmalarının kısmen tamamlanmamış olması,

## 5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün, Müşteri talebi üzerine “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

### 5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının ve proje geliştirme uygulanmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

### 5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5,6’ıncı bölümlerinde verilmiştir.

### 5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.7.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 5.14 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu gayrimenkuller arsa vasıflı olup, üzerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebi ile herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, arsalar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu mülkün bulunduğu arsalar gelir getirici bir mülk olması sebebiyle alternatif olarak Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

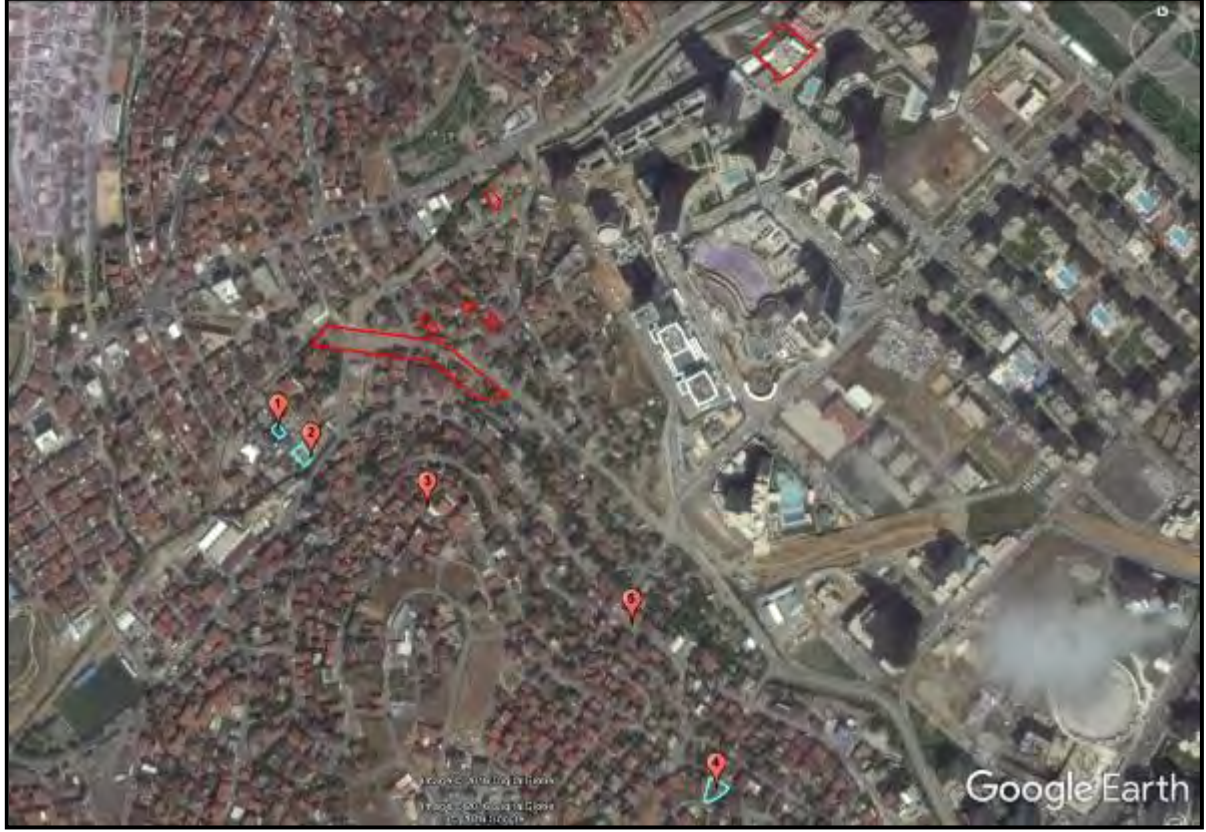
Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değerleri ve bilgi amaçlı aylık kira değeri hesaplanacaktır.



### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması

##### Barbaros Mahallesi



**Emsal 1:** Arel Emlak, Muhsin Bey (0535 722 10 08) ile yapılan görüşmede Barbaros Mahallesinde kayıtlı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı imarlı, 218,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2688 ada 13 parselin 1.120.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.125,85 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Makser Emlak, Bayar Ersoy (0532 745 53 12) ile yapılan görüşmede Barbaros Mahallesinde kayıtlı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı imarlı, 411,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2689 ada 5 parselin 103 m<sup>2</sup>'lik kısmına karşılık gelen hissenin 620.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.019,41 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Cadde Gayrimenkul, Murat Bey (0530 568 13 94) ile yapılan görüşmede Barbaros Mahallesinde kayıtlı, taşınmazlara yakın mesafede konumlu 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı imarlı bir parselin 67,00 m<sup>2</sup>'sine karşılık gelen hissenin 402.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.000,00 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Reha Medin Batı Ataşehir, Mustafa Bey (0537 777 67 77) ile yapılan görüşmede Barbaros Mahallesinde kayıtlı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı imarlı, 571,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1189 ada 247 parselin 2.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.372,46 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Cadde Gayrimenkul, Ayhan Bey (0530 568 13 92) ile yapılan görüşmede Barbaros Mahallesinde kayıtlı, Barbaros Caddesi üzerinde konumlu 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı imarlı, 208,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 1.352.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.500,00 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Görüş 1:** Reha Medin Batı Ataşehir, Mustafa Bey (0537 777 67 77) ile yapılan görüşmede Barbaros Mahallesi bölgesinde Konut Alanı imarlı parsellerin birim satış değerlerinin 4.000 - 5.000 ₺/m<sup>2</sup>, Park veya Yol alanında kalan parsellerin ise 2.000 – 3.000 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

**Görüş 2:** Cadde Gayrimenkul, Ayhan Bey (0530 568 13 92) ile yapılan görüşmede Barbaros Mahallesi bölgesinde Konut Alanı imarlı parsellerin birim satış değerlerinin 4.000 - 5.000 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, Ticari İmarlı parsellerin ise 6.000 – 7.000 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

## Küçükbakkalköy Mahallesi



**Emsal 1:** KW Doruk Ataşehir, Ruşen Bey (0532 051 90 43) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesinde kayıtlı, Konut Alanı imarlı TAKS: 0,25 ve KAKS: 1,00 yapılaşma şartlarına sahip 538,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1904 ada 7 parselin 2.750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.112,00 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Marmara Gayrimenkul, Selçuk Bey (0553 184 64 16) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesinde kayıtlı, Konut Alanı imarlı 261,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1911 ada 5 parselin 1.550.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.938,69 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Doğu Grup Emlak, Mustafa Bey (0532 422 88 44) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesinde kayıtlı, Konut Alanı imarlı 315,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1909 ada 3 parselin 1.650.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.238,09 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Erguvan İnşaat, Özkan Bey (0532 177 65 43) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesinde kayıtlı, 1/5000 ölçekli planda Konut+Ticaret imarlı 848,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1900 ada 51 parselin 3.850.000 \$ (13335.630,00 ₺) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(15.725,97 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Görüş 1:** Procity Gayrimenkul, Kayahan Bey (0530 067 83 48) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu parsellerin mevcut imar durumlarıyla satış değerlerinin 5.000 – 6.000 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

### 6.3.2 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Nova Gayrimenkul (0532 054 49 29) ile yapılan görüşmede Brandium Ataşehirde, 17. Katta konumlu 40 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1+0 stüdyo dairenin 290.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.250,00 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Re/Max Kaptan, Ozan Bey (0539 429 76 06) ile yapılan görüşmede, Küçükbakkalköy Mahallesinde Kocasinan Caddesinde konumlu, 11 katlı binanın 9. Normal katında yer alan 110 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 dairenin 620.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.636,36 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** KW Doruk Ataşehir, Kader Hanım (0537 919 14 94) ile yapılan görüşmede Atasulifeta'da konumlu 14 katlı bloğun 3. Normal katında yer alan 130 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 dairenin 785.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.038,46 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Loft Proje Gayrimenkul, Hasan Bey (0530 075 73 97) ile yapılan görüşmede taşınmazlara yakın mesafede, havuzlu sitede konumlu, 10 katlı bloğun 8. katında yer alan, 112 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 dairenin 720.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.428,57 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Emlak Markt Ataşehir (0530 695 94 49) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesinde, taşınmazlara yakın mesafede havuzlu sitede konumlu, 12 katlı bloğun zemin katında yer alan, 129 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 4+1 dairenin 755.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.852,71 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Görüş 1:** Bayraktar Emlak, Adem Bey (0532 166 45 26) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesinde, site içerisinde konumlu dairelerin satış değerlerinin 90 – 95 m<sup>2</sup> alanlı 2+1 dairelerin 550.000 – 600.000 ₺ aralığında, 110 – 120 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 dairelerin ise 700.000 – 750.000 ₺ aralığında olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.700 ₺/ m<sup>2</sup>)**

### 6.3.3 Çevrede Satılık Ticari (Dükkan) Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Eren İnşaat, Mustafa Bey (0532 410 25 98) ile yapılan görüşmede, Küçükbakkalköy Mahallesi Kayışdağı Caddesine yakın mesafede, 4 yıllık binanın zemin katında yer alan, 85 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip yeni dükkanın 1.650.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(19.411,76 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Altay Emlak, Şahin Bey (0532 225 74 93) ile yapılan görüşmede, Küçükbakkalköy Mahallesi Şerif Ali Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 4 yıllık binanın zemin katında yer alan, 80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip cepmeli dükkanın 1.200.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(15.000 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Hanedan Emlak, Önder Bey (0533 627 29 49) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesi taşınmaza 250 m mesafede, Ataşehir Tapu Müdürlüğü yanında yer alan 4 yıllık binanın zemin katında yer alan, 150 m<sup>2</sup> (zemin: 90 m<sup>2</sup> ve ön kullanım 60 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahip dükkanın 2.100.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(14.000,00 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Yedpa Tepe Emlak, Mevlüt Bey (0533 749 93 00) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesi Şerif Ali Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 1 yıllık binanın zemin katında yer alan 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın 1.600.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(16.842,10 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Sahibinden, Mehmet Bey (0539 872 06 50) ile yapılan görüşmede, Küçükbakkalköy Mahallesi Brandium AVM yakınında konumlu, 4 yıllık binanın zemin ve bodrum katlarında yer alan toplam 140 m<sup>2</sup> (zemin: 90 m<sup>2</sup>, bodrum: 30 m<sup>2</sup> ve asma 20 m<sup>2</sup>) kullanım alanına sahip dükkanın 1.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (değerlemede bodrum kat 1/3 oranında, asma kat ise 1/2 oranında zemin kat üzerinden şerefiyelendirilmiştir.) **(9.090,90 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Görüş 1:** Bayraktar Emlak, Adem Bey (0532 166 45 26) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesi, cadde üzerinde konumlu 70 – 90 m<sup>2</sup> dükkanların birim satış değerlerinin 12.000 – 15.000 ₺ aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

### 6.3.4 Çevrede Satılık Ticari (Ofis) Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Turyap Ataşehir Brandium, Yaşar Bey (0506 156 22 08) ile yapılan görüşmede, Küçükbakkalköy Mahallesinde Brandium AVM'nin 31. katında yer alan, 257 m<sup>2</sup> kullanım alanlı havuzlu ofisin 2.450.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.533,07 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Re/Max Sapphire, Hasan Ali Bey (0532 622 96 32) ile yapılan görüşmede, Küçükbakkalköy Mahallesinde Fevzi Paşa Caddesi üzerinde konumlu, 1 yıllık binada yer alan, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofisin 650.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.222,22 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Century21 Beta, Jülide Hanım (0541 363 37 88) ile yapılan görüşmede Küçükbakkalköy Mahallesinde taşınmaza yakın mesafede, Dumankaya Felx'te yer alan 3 yıllık binada yer alan, 40 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofisin 280.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.000,00 ₺/m<sup>2</sup>)**

### 6.3.5 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Sarıgül Emlak, Ahmet Bey (0532 772 34 87) ile yapılan görüşmede, Barbaros Mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazlara ve Palladium AVM'ye yakın mesafede konumlu, 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin aylık 5.250 ₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8,75 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Korkmaz Gayrimenkul, Davut Bey (0533 656 55 12) ile yapılan görüşmede, Barbaros Mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, 510 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin aylık 3.000 ₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5,88 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Korkmaz Gayrimenkul, Davut Bey (0533 656 55 12) ile yapılan görüşmede, Barbaros Mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazlara ve Palladium AVM'ye yakın mesafede konumlu, 220 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin aylık 1.500 ₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6,81 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Liva Gayrimenkul (0532 318 30 03) ile yapılan görüşmede, Küçükbakkalköy Mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, , Kayışdağı Caddesi cepheli 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin aylık 5.000 ₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8,33 ₺/m<sup>2</sup>)**

#### 6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin özellikleri, konumu, imar durumu, yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arazi emsal araştırmaları doğrultusunda aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Barbaros Mahallesi 2192 ada 1 parsel üzerinde bulunan "İcra İflas Kanunu 28. Madde Şerhi" sebebiyle Emlak Konut mülkiyetinden çıkarılacağından değer takdir edilmemiştir.

Barbaros Mahallesi 2190 ada 9 parsel, 2190 ada 15 parsel, 2684 ada 10 parsel ve 2693 ada 5 parsel nolu taşınmazlara ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olmaması ve kentsel dönüşüm amaçlı yapılan çalışmalar sonucunda birçok hissedarın inşaat firmalarıyla anlaşmalı olması ve halihazırda parseller bulunan yapıların mevcudiyeti olumsuz etkenler olarak değerlemede dikkate alınmıştır.

Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel 1/5000 ölçekli planda "Dini Tesis Alanı"nda kalmakta olup DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ile oluşturulacak tesislerden olması değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

Küçükbakkalköy Mahallesi 3334 ada 8 parsel, 3382 ada 2 parsel ve 3385 ada 1, 2 ve 5 parsellerin kısmen DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ile oluşturulacak tesislerden olması ve kısmen (Kamu Ortaklık Payı-KOP) kamu tesisleri arsalarına tahsis edilecek olmaları değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

1970 ada 1 parsel ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sağlık tesisi alanında kalmakta olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan kısmen kullanılan, kısmen harabe durumda olan yapıların mevcudiyeti dikkate alınmıştır.

**Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)**

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	BİRİM DEĞER (₺/m <sup>2</sup> )	GAYRİMENKULÜN DEĞERİ (₺)	EMLAK KONUT HİSSESİ ALAN (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO AŞ. HİSSESİ DEĞERİ (₺)
2190	9	198,10	2.000,00	396.200,00	66,03	132.066,67
2190	15	145,90	2.000,00	291.800,00	48,63	97.266,67
2192	1	332,90	0,00	0,00	29,67	0,00
2684	10	7.830,00	1.200,00	9.396.000,00	1.835,78	2.202.940,62
2693	5	309,80	2.000,00	619.600,00	1,70	3.398,90
3334	8	3.762,20	2.900,00	10.910.380,00	3.762,20	10.910.380,00
3382	2	14.248,40	1.800,00	25.647.120,00	3.499,18	6.298.519,44
3384	4	2.099,56	1.800,00	3.779.208,00	515,62	928.112,59
3385	1	3.900,64	1.800,00	7.021.152,00	957,93	1.724.281,80
3385	2	2.200,68	1.900,00	4.181.292,00	540,45	1.026.857,95
3385	5	15.618,65	2.000,00	31.237.300,00	3.835,69	7.671.377,58
1970	1	10.160,00	4.500,00	45.720.000,00	10.160,00	45.720.000,00
<b>TOPLAM</b>		<b>60.806,83</b>		<b>139.200.052,00</b>	<b>25.252,89</b>	<b>76.715.202,21</b>

**Gayrimenkullerin Toplam Değeri: 139.200.052,00 ₺ olarak,**

**Emlak Konut GYO A.Ş. hisseleri toplam değeri ise: 76.715.202,21 ₺ hesap ve takdir edilmiştir.**



### 6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Gayrimenkulün üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

#### **1970 ada 1 parsel için yapılan varsayımlar;**

Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanan taslak plana göre gayrimenkulün bulunduğu; "Konut + Ticaret Alanı" (KAKS: 1,80 ve H: Serbest) olarak planlanmıştır.

Proje analizinde, 10.160,00 m<sup>2</sup> arazi yüzölçümünün yaklaşık % 35 i oranında kesinti yapılacağı öngörülerek net arsa alanı 6.604,00 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam emsal inşaat alanı emsal 1,80' e göre 11.887,20 m<sup>2</sup> dir. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 14.264,64 m<sup>2</sup> dir.

Ada/Parsel	
Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	10.160,00
Net Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	6.604,00
Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	11.887,20
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI, m <sup>2</sup>	14.264,64
<b>Toplam Satılabilir Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>14.264,64</b>
Diğer Alanlar (Otopark, Teknik Hacim, Ortak Alanlar), (Toplam Satılabilir Alanının %10 Fazlası), m <sup>2</sup>	1.426,46
<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>15.691,10</b>

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek projenin % 75' i konut/ofis, % 25' inin ise ticari (dükkan/mağaza) üniteler olabileceği kanaatiyle ilk yıl için konut m<sup>2</sup> birim fiyatının 6.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, ticari ünitelerin m<sup>2</sup> birim fiyatının ortalama 12.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

KULLANIM ALANLARI DAĞILIMI	
Konut/Ofis (Toplam İnşaat Alanının %75'i), m <sup>2</sup>	10.698,48
Dükkan (Toplam İnşaat Alanının %25'i), m <sup>2</sup>	3.566,16

Proje Analizinde Toplam İnşaat Maliyeti; 2016 Yılı Yapı Birim Maliyetleri 5/A ( 1.320 ₺/m<sup>2</sup>) yapı grubu esas alınarak 15.691,10 m<sup>2</sup> x 1.320 ₺/m<sup>2</sup> = 20.712.257,28 ₺ yapı maliyeti, yapı maliyetinin de toplam %10'u olan 2.071.225,72 ₺ çevre düzeni ve altyapı maliyeti ve planlama ve proje süreci maliyeti olarak kabul edilmiştir. Buna göre toplam inşaat maliyeti 22.783.483,01 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	15.691,10
İnşaat Maliyeti, ₺	20.712.257,28
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺	1.035.612,86
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺	1.035.612,86
Toplam Maliyet, ₺	22.783.483,01
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	<b>6.429.655,15</b>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut m<sup>2</sup> birim fiyatının 6.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, ticari ünitelerin m<sup>2</sup> birim fiyatının ortalama 12.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	6.500,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>1.834,34</b>
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	12.000,00
<b>Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$</b>	<b>3.386,48</b>

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 98.695.021,00 ₺ olarak, inşaat maliyetlerinin bugünkü değeri ise 19.52.724,00 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Proje için tahmini satış ve tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2016	2017	2018	2019
İnşaat Tamamlanma Oranı, %		5%	30%	40%	25%
Konut/Ofis Satış Hızı, %		5%	25%	40%	30%
Dükkan Satış Hızı, %		0%	0%	0%	100%

### Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Proje analizi 25.06.2012 Tarih ve 2012/99 Karar Nolu Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Tarafından Yeniden Düzenlenen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre geliştirilmiştir.
- Hesaplamalarda 29.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$ : 3,5435 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,7061 ₺ karşılığı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>10,00%</b>
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte, gerçekleştirilecek olan satış oranı aşağıdaki tabloda fonksiyonlar için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değerini gösteren tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Geliştirilen proje analizinde % 10 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri (22.447.382 \$) **79.542.298,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelirlerin İndirgeme Yaklaşımı Analizi kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak 1970 ada 1 parsel özelinde Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çalışma çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Buna göre 1970 ada 1 parselin net bugünkü değeri 79.542.298,00 ₺ hesaplanmıştır.

Mevcut durumda parsellerin tabi olduğu uygulama imar planların iptali ve nazım imar planı dahilinde kalmaları, imar durumlarındaki belirsizliğin devam etmesi gibi sebepler dikkate alındığında arsa Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile ulaşılan değer yerine piyasa verilerinden elde edilen **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile takdir edilen değer gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan sonuçlara göre;

**Gayrimenkullerin Toplam Değeri KDV Hariç: 139.200.052,00 ₺ olarak,**

**Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri KDV Hariç ise: 76.715.202,21 ₺ hesap ve takdir edilmiştir.**

## 7.2 Kira Değer Takdiri

Kira Değer takdirinde değerlendirme konusu parsellerin özellikleri, konumu, imar durumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı gibi kriterler dikkate alınarak piyasada benzer niteliklere sahip kiralık ya da kiralanmış arazi/arsa emsal araştırması yapılmış ve yapılan araştırmalar doğrultusunda bilgi amaçlı kira değeri takdir edilmiştir.

**Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

ADA	PARSEL	BİRİM DEĞER (₺/m <sup>2</sup> /ay)	EMLAK KONUT GYO AŞ. HİSSESİ AYLIK KİRA DEĞERİ (₺)	EMLAK KONUT GYO AŞ. HİSSESİ YILLIK KİRA DEĞERİ (₺)
2190	9	5,50	363,18	4.358,20
2190	15	5,50	267,48	3.209,80
2192	1	0,00	0,00	0,00
2684	10	3,00	5.507,35	66.088,22
2693	5	5,50	9,35	112,16
3334	8	7,00	26.335,40	316.024,80
3382	2	6,25	21.869,86	262.438,31
3384	4	6,50	3.351,52	40.218,21
3385	1	6,00	5.747,61	68.971,27
3385	2	6,00	3.242,71	38.912,51
3385	5	6,50	24.931,98	299.183,73
1970	1	7,00	71.120,00	853.440,00
<b>TOPLAM</b>			<b>162.746,43</b>	<b>1.952.957,21</b>

## 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallelerinde kayıtlı 12 adet parselin adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	Gayrimenkulün Arsa Değeri ₺(KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri, ₺ (KDV Dahil %18)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Dahil)
2190	9	132.066,67	155.838,67	37.270,12	43.978,74
2190	15	97.266,67	114.774,67	27.449,32	32.390,20
2192	1	0,00	0,00	0,00	0,00
2684	10	2.202.940,62	2.599.469,93	621.684,95	733.588,24
2693	5	3.398,90	4.010,71	959,19	1.131,85
3334	8	10.910.380,00	12.874.248,40	3.078.984,06	3.633.201,19
3382	2	6.298.519,44	7.432.252,94	1.777.485,38	2.097.432,75
3384	4	928.112,59	1.095.172,86	261.919,74	309.065,29
3385	1	1.724.281,80	2.034.652,53	486.604,15	574.192,90
3385	2	1.026.857,95	1.211.692,38	289.786,35	341.947,90
3385	5	7.671.377,58	9.052.225,54	2.164.915,36	2.554.600,12
1970	1	45.720.000,00	53.949.600,00	12.902.497,53	15.224.947,09
<b>TOPLAM</b>		<b>76.715.202,21</b>	<b>90.523.938,61</b>	<b>21.649.556,15</b>	<b>25.546.476,26</b>

Değerleme Uzmanı




**Talha GEDİK**

(İnşaat Mühendisi)

Lisans No: 403671

Değerleme Uzmanı



**Sinem YAVUZ**

(Geomatik Mühendisi)

Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Yılmaz ALUÇ**

(Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400902