



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 BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ 20 ADET PARSELİN DEĞERLEME RAPORU

*16.11-01-219*  
*KASIM, 2016*





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ						
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde yer alan 20 adet taşınmazların 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	16.11-01-219					
RAPOR TARİHİ	20.12.2016					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ						
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/ Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	İMAR DURUMU	
					Fonksiyon Lejant	Yapılaşma Şartları
	-/144	400,74	2/139	03.10.2012/11187	24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Cıvarı, Hoşdere Filtepe – Köyüstü - Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisinde kalmakta olduğu, Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede yapılacak çalışmalar sonuçlandıktan sonra resmi imar durum bilgisi verilebileceği öğrenilmiştir.	
	-/145	9.537,31	2/140	03.10.2012/11187		
	-/154	89.000,00	2/149	02.08.2012/8825		
	318/1	34.054,00	31/2972	06.10.2011/10580		
	318/2	3.116,00	31/2973	06.10.2011/10580		
	319/1	4.936,00	31/2974	06.10.2011/10580		
	319/2	1.499,00	31/2975	06.10.2011/10580		
	320/1	8.892,00	31/2976	06.10.2011/10580		
	321/1	24.277,00	31/2977	06.10.2011/10580		
	322/1	23.435,00	31/2978	06.10.2011/10580		
	322/2	2.571,00	31/2979	06.10.2011/10580		
	323/1	10.153,00	31/2980	06.10.2011/10580		
	323/2	5.940,00	31/2981	06.10.2011/10580		
	323/3	49.084,54	31/2982	03.10.2012/11187		
	324/1	26.959,00	31/2983	06.10.2011/10580		
	324/2	25.306,24	31/2984	03.10.2012/11187		
	644/1	3.452,39	47/4582	15.10.2012/11741	Sağlık Tesis Alanı	E: 1,00
	644/3	8.283,23	47/4584	15.10.2012/11741	İdari Tesis Alanı	E: 1,00
	649/3	11.756,13	47/4602	14.03.2013/3635	Konut Alanı	E: 0,50, H: Serbest
	650/2	13.319,58	47/4604	15.10.2012/11741	Konut Alanı	E: 0,50, H: Serbest
MEVCUT KULLANIM	Boş durumdadır.					
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)						
EMLAK KONUT GYO HİSSESİ TOPLAM DEĞER	<b>112.316.916,49 ₺</b>					

## 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 .....	4
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 .....	33
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	44
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	45
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	57
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	58
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	73
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	73
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	73
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	73
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi .....	73
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	74

5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	74
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>74</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	74
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	74
6.3 Emsal Araştırması.....	75
6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması .....	75
6.3.2 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması .....	77
6.3.3 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması.....	78
6.3.3 Çevrede Satılık Ticari Emsal Araştırması.....	80
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri .....	81
6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri .....	82
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>86</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	86
7.2 Kira Değer Takdiri.....	87
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	87
<b>8. SONUÇ.....</b>	<b>88</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	88
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	89
<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>90</b>

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

20.12.2016

### 1.2 Rapor Numarası

16.11-01-219

### 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, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesiinde bulunan 20 adet parselin 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

19.12.2016

### 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 ortaklarındanıdır.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 14.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/151 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	15.08.2016	12.12.2011	
Rapor Numarası	EMLAK KONUT-16.07-01-143 (Kira Raporu)	EMLAK KONUT-10.11-134	
Raporu Hazırlayanlar	Hasan Serhat BERKLİ Elif ÖEL GÖRÜCÜ	Mustafa PINAR	
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	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, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesinde bulunan 20 adet parselin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri talebi doğrultusunda:

- 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
\$/₺	19.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5063 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	19.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6655 ₺ 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.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - o 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.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - o 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 piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini 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.
- **Kurtarılabılır 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 bitişiğindeki 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 dağıtımı yapılır.

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

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla 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.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

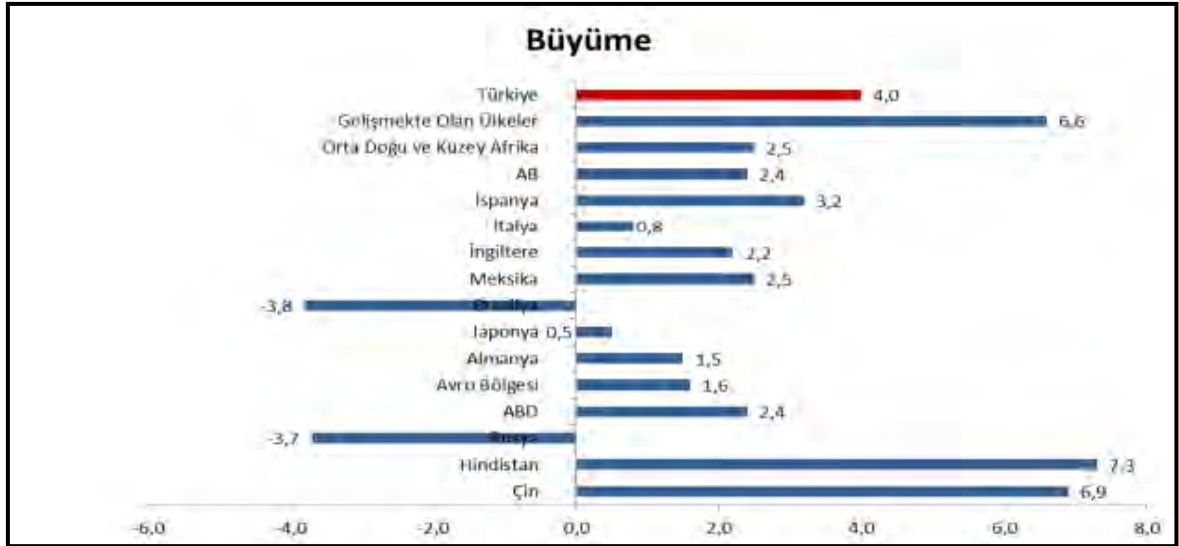
##### 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.

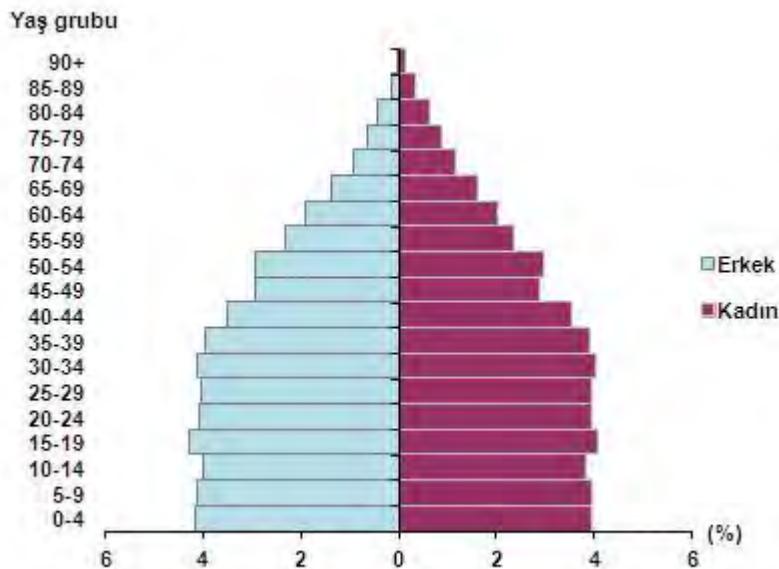


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

## 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)

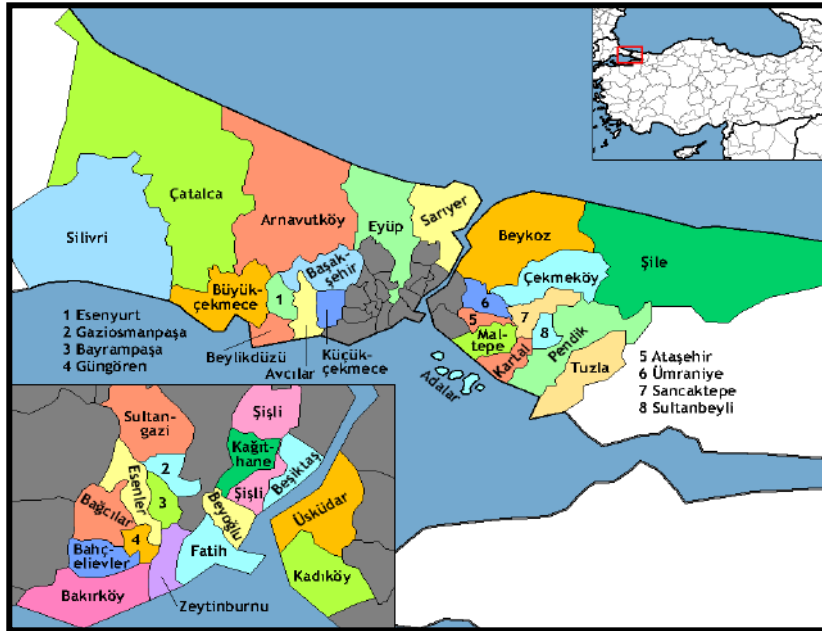


## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 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.

**Başakşehir:** Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; “Eosen” kalkerlerinden oluşmuştur.

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

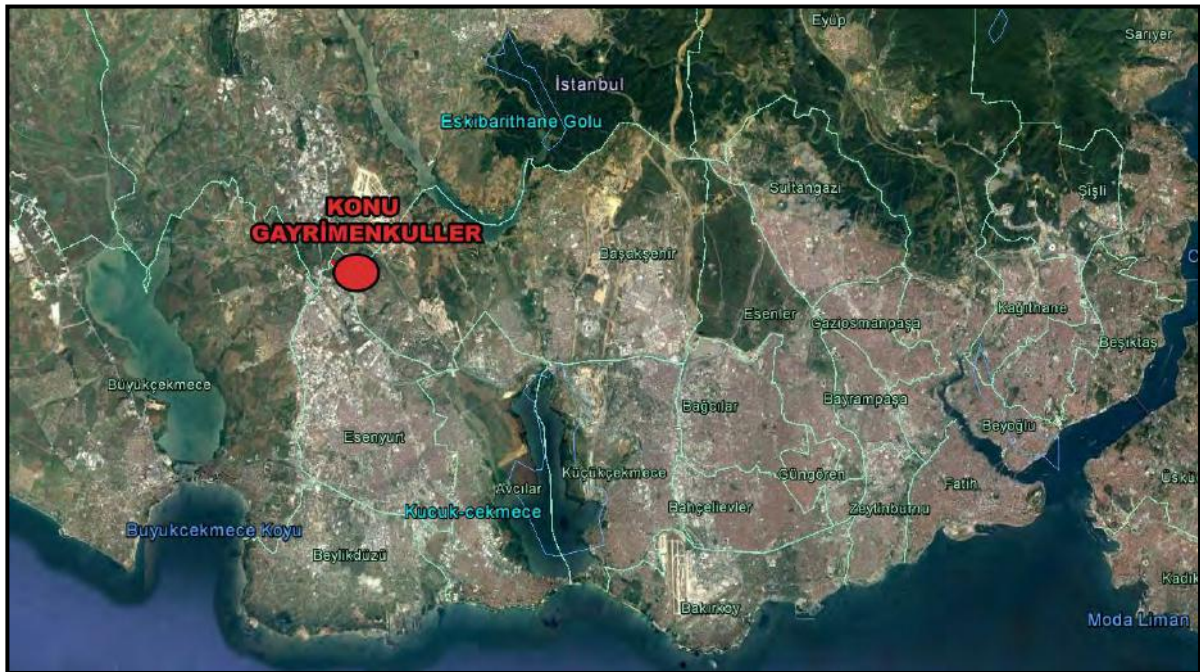
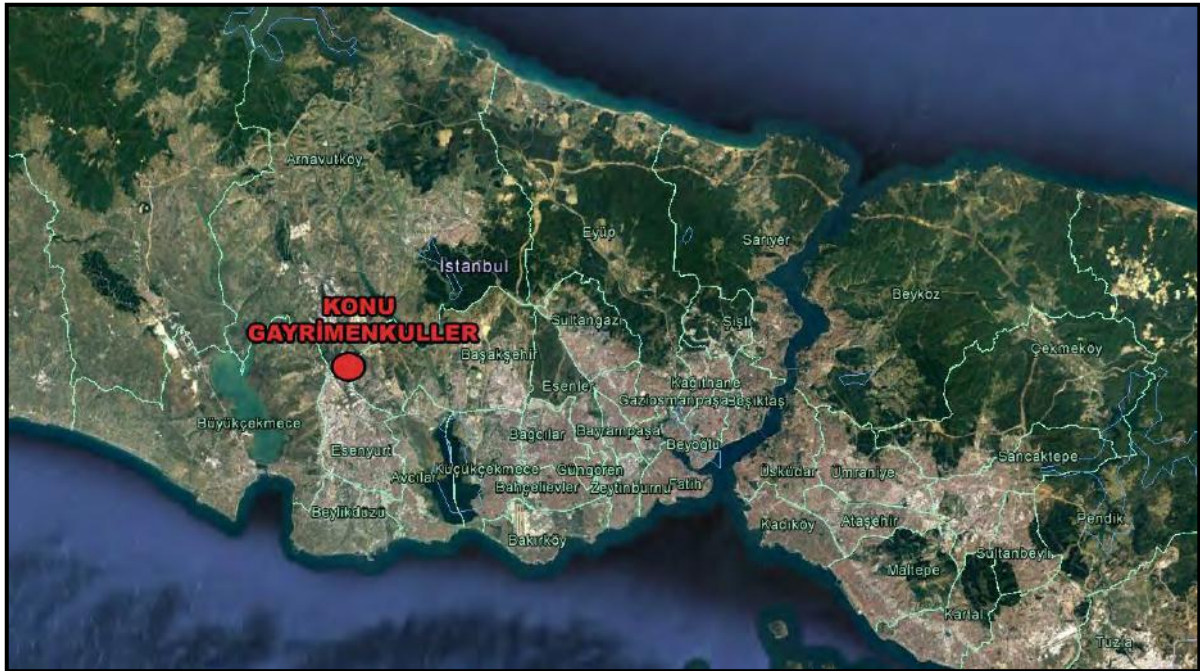


## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

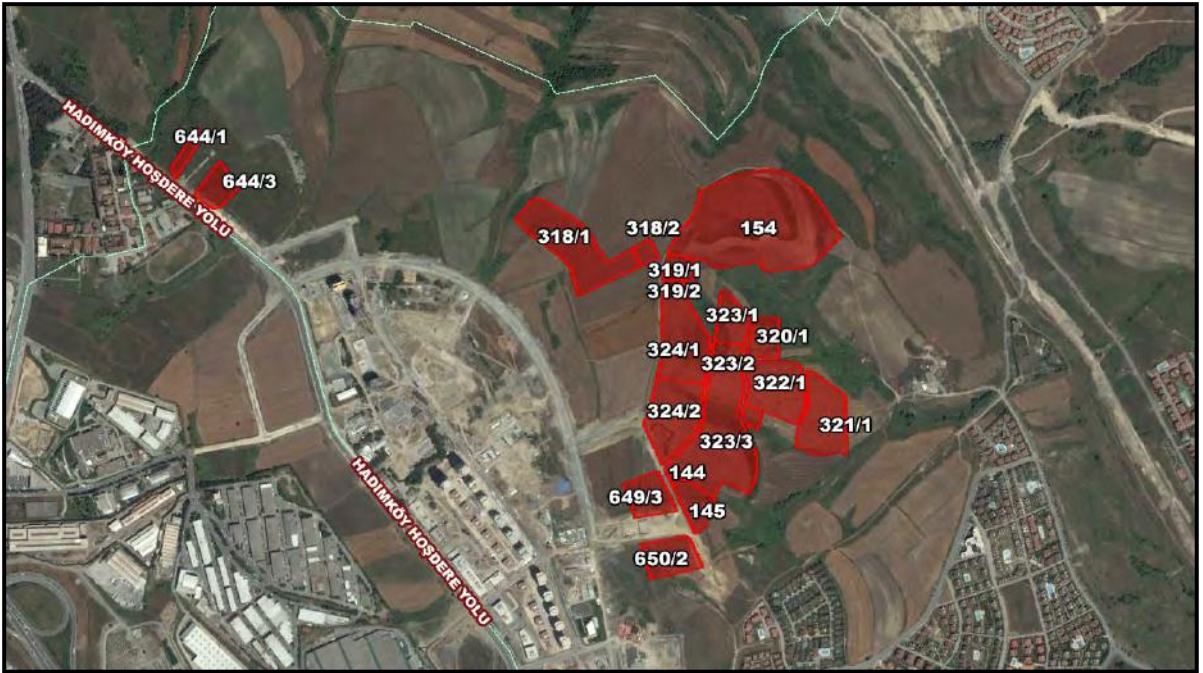
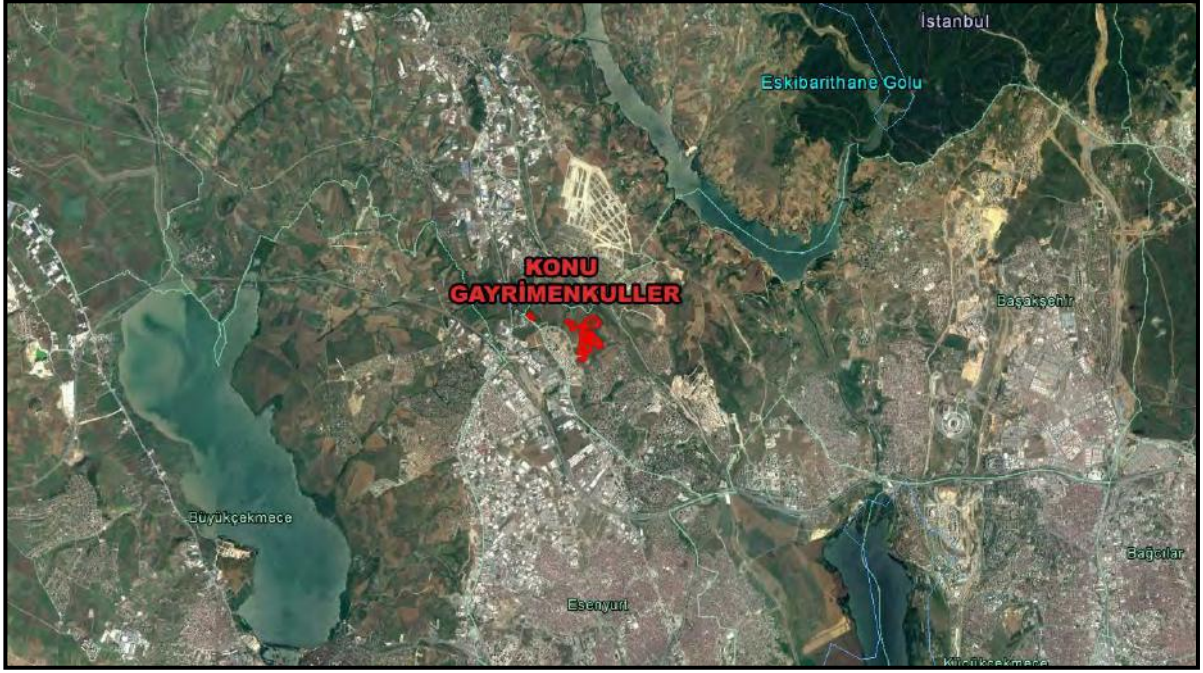
Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde yer alan 20 adet parseldir.

Mercedes Bulvarının kuzeydoğusunda yer alan parseller yaklaşık olarak 41,097316 derece enlem ve 28,654209 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yüksek katlı toplu konut siteleri ve 2-3 katlı müstakil villaların bulunduğu konut siteleri bulunmaktadır.







**Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:** Atatürk Olimpiyat Stadına takribi 16 km, E-80 Karayoluna takribi 6,1 km, D-100 Karayoluna takribi 12 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 46 km, 15 Temmuz Şehitleri Köprüsüne takribi 46 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 64 km mesafede bulunmaktadır.

### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 18.11.2016 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

il	ilçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hisse Pay	Hisse Payda	Emlak Konut Hissesi Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere		144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>	1	8	50,09 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere		145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>	1	8	1.192,16 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere		154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>	5	8	55.625,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>	1	1	34.054,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>	1	1	3.116,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>	1	1	4.936,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>	1	1	1.499,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>	1	1	8.892,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>	1	1	24.277,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>	1	1	23.435,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>	1	1	2.571,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>	1	1	10.153,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>	1	1	5.940,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>	1	1	49.084,54 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>	1	1	26.959,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>	1	1	25.306,24 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	644	1	Arsa	3.452,39 m <sup>2</sup>	14612	345239	146,12 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	644	3	Arsa	8.283,23 m <sup>2</sup>	23875	828323	238,75 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	649	3	Arsa	11.756,13 m <sup>2</sup>	721757	1175613	7.217,57 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	650	2	Tarla	13.319,58 m <sup>2</sup>	146951	1331958	1.469,51 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>						<b>355.972,16 m<sup>2</sup></b>			<b>286.161,99 m<sup>2</sup></b>

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	144
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	400,74
Cilt/Sayfa	2/139	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (1/8)		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2012 – 11187		
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi (TSM) işleminden		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	145
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	9.537,31
Cilt/Sayfa	2/140	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (1/8)		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2012 – 11187		
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi (TSM) işleminden		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	154
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	89.000,00
Cilt/Sayfa	2/149	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (5/8)		
Tarih ve Yevmiye No	02.08.2012 – 8825		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	318
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	34.054,00
Cilt/Sayfa	31/2972	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		



TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	318
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	3.116,00
Cilt/Sayfa	31/2973	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		
	KÜLTÜR TESİSİ OLARAK AYRILMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	319
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	4.936,00
Cilt/Sayfa	31/2974	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		
	KREŞ ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR. (LEHDAR: MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI)		



TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	319
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	1.499,00
Cilt/Sayfa	31/2975	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		
	TEKNİK ALTYAPI OLARAK AYRILMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	320
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	8.892,00
Cilt/Sayfa	31/2976	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		
	İLKOKUL YERİ OLARAK AYRILMIŞTIR. (MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI)		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	321
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	24.277,00
Cilt/Sayfa	31/2977	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	322
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	23.435,00
Cilt/Sayfa	31/2978	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	322
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	2.571,00
Cilt/Sayfa	31/2979	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	323
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	10.153,00
Cilt/Sayfa	31/2980	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	323
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	5.940,00
Cilt/Sayfa	31/2981	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		
	LİSE YERİ OLARAK AYRILMIŞTIR.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	323
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	3
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	49.084,54
Cilt/Sayfa	31/2982	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2012 – 11187		
Edinme Sebebi	İFRAZ İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	324
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	26.959,00
Cilt/Sayfa	31/2983	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011 – 10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	324
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	25.306,24
Cilt/Sayfa	31/2984	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (TAM)		
Tarih ve Yevmiye No	03.10.2012 – 11187		
Edinme Sebebi	HOŞDERE Mah. 324 Ada 2 Parsel Taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ ÖN ALIM HAKKI VARDIR. 23.05.2012 TARİH VE 5641 YEVMİYE NO İLE		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 15.10.2009 TARİH VE 11352 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	644
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	3.452,39
Cilt/Sayfa	47/4582	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. – (14612/345239)		
Tarih ve Yevmiye No	15.10.2012 – 11741		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	644
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	3
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	8.283,23
Cilt/Sayfa	47/4584	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. – (23875/828323)		
Tarih ve Yevmiye No	15.10.2012 – 11741		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	649
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	3
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	11.756,13
Cilt/Sayfa	41/4602	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. – (721757/1175613)		
Tarih ve Yevmiye No	14.03.2013 – 3635		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR. 16.09.2015 TARİH VE 18289 YEVMİYE NO İLE.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	650
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE	Yüzölçümü	13.319,58
Cilt/Sayfa	47/4604	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. – (146951/1331958)		
Tarih ve Yevmiye No	15.10.2012 – 11741		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerlemeye konu 20 adet parsel; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlıdır.



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	-	144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	-	145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	-	154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	644	1	Arsa	3.452,39 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	644	3	Arsa	8.283,23 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	649	3	Arsa	11.756,13 m <sup>2</sup>
İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	650	2	Arsa	13.319,58 m <sup>2</sup>



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi'nin 21.10.2016 tarih ve R:1457501 sayılı imar durumu talebi yazımıza, 25.10.2016 tarih ve 67507953-310.05-E.8656 sayılı yazıları ile cevaben imar durum bilgisine göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin imar durumları aşağıdaki gibidir.

Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parsellerin 24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyüçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

Söz konusu parsellerin, İstanbul Valiliği tarafından 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilen bölge içerisinde kalmakta olduğu, Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede yapılacak çalışmalar sonuçlandıktan sonra resmi imar durum bilgisi verilebileceği öğrenilmiştir.

Hoşdere Mahallesi 644 ada 1 ve 3 parseller, 649 ada 3 parsel, 650 ada 2 parselin ise 12.03.2012 onay tarihli "Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

Ayrıca söz konusu parsellerin "Rezerv Yapı Alanı"nda kaldığı öğrenilmiştir.

MAHALLE	ADA	PARSEL	FONKSİYON	YAPILAŞMA
HOŞDERE	644	1	SAĞLIK TESİS ALANI	E: 1,00
HOŞDERE	644	3	İDARİ TESİS ALANI	E: 1,00
HOŞDERE	649	3	KONUT ALANI	E: 0,50 H: SERBEST
HOŞDERE	650	2	KONUT ALANI	E: 0,50 H: SERBEST

Sağlık Tesis Alanı ve İdari Tesis Alanı imarlı parsellerin kamu kullanımına ayrılan alanlar olduğu öğrenilmiştir.





**12.03.2012 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR VE ESENYURT İLÇELERİ, HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN NOTLARI**

- 1- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- TÜM FONKSİYON ALANLARINDA BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI AŞAĞIDAKİ KRİTERLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. YOLDAN CEPHE ALAN BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILACAK, GERİ KALAN BİNALAR TABİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE TESVİYE EDİLECEK ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALACAKLARDIR.
- 3- PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNİ ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNİ ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
- 4- İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5- İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ VE 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
- 6- İMAR PLANI İLE MÜLKİYETLERİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA MÜLKİYET SINIRI PLAN SINIRI OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
- 7- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. AYNİ MÜLKİYETTE OLMAK ŞARTI İLE KONUT ALANI GENELİNDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KOŞULUYLA ADALAR VE/VEYA PARSELLER ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
- 8- PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOYAK İHTİYACI İSTANBUL OTOYAK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ÖNCELİKLE KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. ANCAK, OTOYAK İHTİYACININ BİTKİ ÖRTÜSÜ, JEOLÖJİK SAKINCALAR GİBİ SEBEPLERLE PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANAMAMASI DURUMUNDA, İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE KAMU KULLANIMINA AÇIK OLMAK KOŞULU İLE , YAKIN ÇEVREDE YER ALAN DONATI ALANLARINDA ZEMİN ALTINDA VE ÜSTÜNDE OTOYAK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR.
- 9- İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA VE TAŞIT, ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.
- 10- MİMARİ TASARIMDAN DOLAYI OLUŞAN AÇIK TERASLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN V.B OLARAK KULLANILABİLİR. BULUNDUĞU KAT ALANININ %15'İNİ GEÇMEYEN BU ALANLAR VE AÇIK ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.
- 11- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN MEVCUT AĞAÇLAR VAZİYET PLANINA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 12- KONUT ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 13- TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 14- PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 15- TÜM FONKSİYON ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILAN ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE TASDİK EDİLECEK AVAN PROJEYE GÖRE İFRAZ YAPILABİLİR.

### KONUT, TİCARET ALANLARI

#### 16- KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE ;

"K1" KONUT ALANLARINDA, E=0.50 H=SERBEST'TİR.

"K2" KONUT ALANLARINDA, E=1.50 H=SERBEST'TİR.

"K3" KONUT ALANLARINDA, E=2.00 H=SERBEST'TİR.

17- TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE V.B KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI, ÖZEL SPOR ALANLARI, KAT OTOYAPARKLARI, YAPILABİLİR. BU İŞLEMLER BİR ARADA KULLANILABİLİR.

T1 TİCARET ALANLARINDA , E=0.50 H=SERBEST'TİR.

T2 TİCARET ALANLARINDA, E=1.00 H=SERBEST'TİR.

T3 TİCARET ALANLARINDA, E=2.50, H=SERBEST'TİR.

18- ADA BAZI UYGULAMALARDA, KONUT VEYA TİCARET ALANLARI İÇERİSİNDE ALANDA YAŞAYACAK NÜFUSUN İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE, TOPLAM EMSAL DEĞERİNİN %5'İNİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE SOSYAL TESİS YAPILABİLİR. SOSYAL TESİS YAPILARINDA; SAUNA, HAMAM, SPOR SALONU, YÜZME HAVUZU, MESCİT, KAFETERYA V.B KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU TESİSLERİN YERİ VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

19- KONUT, TİCARET ALANLARINDA ÇATI ARASINDA KALAN HACİMLER BAĞIMSIZ BÖLÜMLER OLARAK KULLANILMAMAK KAYDI İLE EMSALE DAHİLDİR.

### AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU ALANLARI

20- BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, AKARYAKIT , LİKİT PETROL GAZ (LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU HİZMETLERİ İLE TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

21- BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI E=0.50 HMAX= 6.50 ŞARTLARI OLMAK ÜZERE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

22- BU ALANLARDA; KONUT VE SANAYİ DIŞINDAKİ, SOSYAL, KÜLTÜREL VE ÜRETİM YAPILMAYAN TİCARİ TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLAR OLUP, İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN, DÜMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ATIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZ ETMEYEN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ BAKIM, ONARIM, TAMİRAT, OTO GALERİ V.B TESİSLER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN TESİSLER YER ALABİLİR, BU ALANLARDA YAPILAŞMA E=2.25 H=SERBEST OLARAK UYGULANACAKTIR.



### KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- 23- BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN, DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ATIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZ ETMEYEN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİ YER ALABİLİR.
- 24- BU ALANLARDA  $E=0.80$  VE  $HMAKS=12.50'$ DİR.

### DONATI ALANLARI

- 25- DONATI ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA  $E=1.00$  H=SERBEST OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 26- PLANDAKİ İLKÖĞRETİM TESİS ALANI YA DA ORTAÖĞRETİM ALANLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK, MESLEK LİSESİ VE ÇOK PROGRAMLI LİSELER OLARAK KULLANILABİLİR.
- 27- TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI VE ÖZEL TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI İHTİYACA GÖRE ANAOKULU VEYA KREŞ ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.
- 28- SAĞLIK TESİSİ VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; HASTANELER, SAĞLIK OCAKLARI, DİSPANSERLER, POLİKLİNİKLER, DOĞUM EVLERİ, VEREM SAVAŞ MERKEZLERİ, KAN BANKALARI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- 29- SOSYO-KÜLTÜREL TESİS VE ÖZEL SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA ; KÜTÜPHANELER, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, TİYATROLAR, SANAT GALERİLERİ, HUZUREVİ, YURT, REHABİLİTASYON MERKEZİ, ÇOCUK VE GENÇLİK MERKEZİ, KADIN KONUKEVİ, TOPLUM MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARI İÇEREN SOSYAL HİZMETLER VE ÇOCUK ESİRGEME KURUMU YAPILANMA ALANI (SHÇEK YAPILANMA ALANI), AÇIK VE KAPALI SPOR TESİS ALANLARI GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE BUNLARA YÖNELİK KAFE-BÜFE GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.
- 30- RESMİ KURUM ALANLARINDA BELEDİYE VE BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİSLER, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK BİNALARI, PAZAR ALANI, KARAKOL, MUHTARLIK, PTT, İSKİ, İTFAİYE, İETT PERON ALANI, İGDAŞ VB. KURUM VE KURULUŞLARI YER ALABİLİR.
- 31- ÖZEL İLKÖĞRETİM VE ÖZEL ORTAÖĞRETİM ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILABİLİR. ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILMASI DURUMUNDA BU ALANDA BAŞKA EĞİTİM BİRİMİ YER ALAMAZ.
- 32- PLANDA HALK EĞİTİM MERKEZİ OLARAK AYRILAN ALANLARDA; BAŞTA KADINLAR VE ÇOCUKLAR OLMAK ÜZERE BÖLGEDE YAŞAYANLARA YÖNELİK MESLEK EDİNDİRME, BECERİ GELİŞTİRME VB. MAKSATLI EĞİTİM FAALİYETLERİNİN, KURSLARIN YAPILDIĞI TESİSLER İLE ENGELLİLERE YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, AİLE MERKEZLERİ YER ALABİLİR.
- 33- TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA İSKİ, İGDAŞ, KATI ATIK MERKEZİ, TELEKOM, TEİAŞ, İTFAİYE , İETT VB KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.
- 34- REKREASYON ALANLARINDA  $E:0.05$  VE  $HMAX=6.50'$ Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE SABİT OLMAYAN BÜFE, AÇIK ÇAYHANE, SU DEPOSU, SARNIÇ, İGDAŞ VANA ODALARI, TRAFİKO BİNASI, GİBİ KALICI OLMAYAN TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA AYRICA; YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLANDIRMA, GÖLETLER, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI, AÇIK HAVA TİYATROSU, TOPLANTI VE GÖSTERİ YERLERİ, SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLİR.

Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede plan çalışmaları devam ettiği öğrenilmiş olup 24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı na göre müşteriden temin edilen imar durumu bilgisi aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
-	144	Tarla	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
-	145	Tarla	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
-	154	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Kısmen İlköğretim T.A. Kısmen Park, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
318	1	Arsa	Kısmen Konut, Kısmen Rekreasyon A, Kısmen Park, Yola Terki Mevcut	H:3,50, E:0,40
318	2	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:3,50, E:0,40
319	1	Arsa	Kreş Alanı, Yola Terki Mevcut	
319	2	Arsa	Teknik Altyapı Alanı, Yola Terki Mevcut	
320	1	Arsa	Ortaöğretim T.A, Yola Terki Mevcut	
321	1	Arsa	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
322	1	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
322	2	Arsa	Kısmen Konut, Kısmen Yeşil Alan, Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
323	1	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50
323	2	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50
323	3	Tarla	Kısmen Otopark, Kısmen Konut Yola Terki Mevcut	H:9,50, E:0,50
324	1	Arsa	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50
324	2	Tarla	Konut Alanı, Yola Terki Mevcut	H:9,5, E:0,50







**24.02.2003 T.T.'Lİ HOŞDERE FİLTEPE-KÖYÜSTÜ-KÖYİÇİ MEVKİLERİ, SANAYİ BÖLGESİ, HOŞDERE VE CİVARI 1/1000 REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. PLANLANAN ALAN II. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.
2. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3030 DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE BU YÖNETMELİĞİN BAZI MADDELERİNİ DEĞİŞTİREN 2 EYLÜL 1999 TARİHLİ YÖNETMELİK İLE DAHA SONRA ÇIKARILACAK OLAN YÖNETMELİK İLE GENELGELERDEKİ HÜKÜMLER VE GAYRİ SİHHİ MÜESSESE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. UYGULAMA SIRASINDA PARSELİN KONUMU İTİBARI İLE M.S.B, BEDAŞ, İSKİ, TCK, BOTAŞ VE İLGİLİ KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
5. BELEDİYE TARAFINDAN YAPTIRILAN BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI ZEMİN ETÜD RAPORLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**SANAYİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

- BELEDİYE TARAFINDAN YAPTIRILAN BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE TASDİKLİ ZEMİN ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN "JE" BÖLGESİNDE KALAN ALANLARA AİT RAPORLAR AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TASDİK EDİLECEKTİR.
- PARSEL BAZINDA JEOLJİK-JEOFİZİK VE JEOTEKNİK RAPOR İSTENECEKTİR.
- TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- KAMU KULLANIMDA AYRILAN ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 23. MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
- İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİDİR.
- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ASKERİ ALANLARA SINIR OLAN PARSELLERDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA PLANDA BELİRLENEN KULLANIŞLARLA İLGİLİ UYGULAMALARA GEÇİLEBİLİR.



-ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİNDE BULUNAN VE TAPU KAYDINDA TAHDİT BULUNAN PARSELLERDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN MÜSADESİ ALINDIKTAN SONRA PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.

-BÜTÜN YAPI PARSELLERİNDE AĞAÇLANDIRILACAK ALANDA KALAN KISIMLAR UYGULAMA SIRASINDA AĞAÇLANDIRILACAKTIR. BUNUNLA BİRLİKTE BİNA OTURUM ALANI DIŞINDA KALAN HER 25M2 İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR. GEREKLİ SAYIDA AĞAÇ DİKİLMİYEN YAPILARA İSKAN VERİLEMEZ.

-AĞAÇLIK BÖLGEDE AĞAÇ REVİZYONU YAPILACAKTIR.

-ÇATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.

23.09.2005 TT'Lİ

-KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.09.2005 TT'Lİ

-K.SANAYİ ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN: 10.00M OLACAKTIR.

-K.SANAYİ ALANLARINDA MAKSİMUM EMSAL: 0.80 VE HMAX: 12.50 OLACAKTIR.

KÜTLE İMARLI ADALAR MEVCUT BLOK (MBL) OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

-OKUL,BHA,KHA,FUAR ALANI,SOSYAL-İDARİ TESİS VE TİCARET GİBİ ALANLARDAKİ UYGULAMALAR AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

-YOL CEPHESİNDE AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI AĞAÇLANDIRILACAK ALAN SINIRLIDIR.

#### **HOŞDERE - FİLTEPE MEVKİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

-AVAN PROJESİNE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-OTOPARK İHTİYACI İMAR ADALARI İÇERİSİNDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

-KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLERİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

-UYGULAMA SIRASINDA PLANLANAN ADA İÇİ ULAŞIM-SERVİS YOLLARI MİN: 7.00M ALINACAKTIR.

-SAĞLIK, KREŞ, TEMEL EĞİTİM, LİSE, TİCARET GİBİ ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

-GENEL PARK ALANLARI,REKREASYON ALANLARI, ADA İÇİ YEŞİL ALANLAR HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

-PLANLANAN ALANDA MAX EMSAL: 0.50 OLUP HMİN: 6.50M (2 KAT) VEYA HMAX: 9.50M (3 KAT) OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

23.09.2005 TT'Lİ

\*KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.09.2005 TT'Lİ

31.12.2007 TT'Lİ

\*EMSALİ BELİRTİLMEMİŞ TİCARET ALANLARINDA E: 0.80 OLUP AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

31.12.2007 TT'Lİ

### **KÖYİCİ MEVKİİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANNOTLARI**

(F21-D-19A-4B,F21-D-19A-4C)

1. KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. OTOPARK YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.
3. TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 23.MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.
5. PLANLANAN KONUT VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM E:0.50 OLUP HMAX:9.50M, ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN:5M, YAN BAHÇE MESAFESİ MİN:3M, ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN:H/2 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.
6. PLANLANAN ALANDA 1782 PARSELİN TAMAMI BLOK NİZAM, HMAX:12.50M, TİCARET ALANI VE BODRUM KATI OTOPARK ALANI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. DİĞER ADALARDAKİ TİCARET VE KONUT ALANINI TANIMLAYAN TARAMA ALANI ŞEMATİK OLUP TİCARİ ALAN KULLANIM CEPHESİNİ GÖSTERMEKTEDİR.
7. PLANLANAN ALANDA 1777, 1778 VE 1779 PARSELLERİN BULUNDUĞU ADA YAPI DÜZENİ BİTİŞİK NİZAM OLUP İMARI TİCARET+KONUTTUR.

23.09.2005 T.T

~~8. BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.~~  
İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.

23.09.2005 T.T

9. ÇATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.
- 10.AĞAÇLIK BÖLGELERDE AĞAÇ REVİZYONU YAPILACAKTIR.



11.OKUL, BHA, KHA, SKT, YÖNETİM GİBİ ALANLARDAKİ UYGULAMALAR AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

12.YOL CEPHESİ TİCARET OLAN PARSELLERDE MEVCUT İSTİKAMETE VE MEVCUT DURUMA UYULARAK BİTİŞİK NİZAM HMAX:9.50M BİNA YAPILABİLİR.

23.09.2005 T.T

13.KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.09.2005 T.T

### **KÖYÜSTÜ MEVKİİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

-KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

-OTOPARK YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

-TERKLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

-23. MADDE HÜKÜMLERİNE TABİDİR.

-ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİNDE BULUNAN VE TAPU KAYDINDA TAHDİT BULUNAN PARSELLERDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN MÜSADESİ ALINDIKTAN SONRA PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.

-YOL CEPHESİNDE AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLAN PARSELLERDE , YAPI YAKLAŞMA SINIRI AĞAÇLANDIRILACAK ALAN SINIRIDIR.

-PLANLANAN ALANDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M2'DİR.

-PLANLANAN KONUT VE TİCARET + KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM E: 0.50 OLUP HMAX: 9.50M'DİR. KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN:5 M, YAN BAHÇE MESAFESİ MİN:3M, ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN: H/2 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

-PLANLANAN ALANDA TİCARET + KONUT ALANINI TANIMLANAN TARAMA ALANI ŞEMATİK OLUP TİCARİ ALAN KULLANIM CEPHESİNİ GÖSTERMEKTEDİR.

23.09.2005 T.T

~~BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.~~

İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.

23.09.2005 T.T

-ÇATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.

~~KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ.~~

23.09.2005 T.T

14.KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ  
HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.09.2005 T.T

-AĞAÇLIK BÖLGELERDE AĞAÇ REVİZYONU YAPILACAKTIR.

-OKUL,BHA, YÖNETİM GİBİ ALANLARDAKİ UYGULAMALAR AVAN PROJESİNE GÖRE  
YAPILACAKTIR.

#### **HOSDERE VE CİVARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

-AVAN PROJESİNE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-OTOPARK İHTİYACI İMAR ADALARI İÇERİSİNDE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE  
ÇÖZÜMLENECEKTİR.

-KAMU KULLANIMINA AYRILAN YERLERİN KAMUYA TERK İŞLERİ YAPILMADAN  
UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

-UYGULAMA SIRASINDA PLANLANAN ADA İÇİ ULAŞIM-SERVİS YOLLARI MİN: 7.00M  
ALINACAKTIR.

-BHA,KHA,SKT,TİCARET GİBİ ALANLARDA UYGULAMAYA AVAN PROJEYE GÖRE  
DÜZELENECEKTİR.

-GENEL PARK ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, ADA İÇİ YEŞİL ALANLAR  
HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

-PLANLANAN ALANDA MAX EMSAL: 0,40 OLUP HMAX: 3,50M OLARAK UYGULAMA  
YAPILABİLİR.

23.09.2005 T.T

15.KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HUSUSUNDA MER'İ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ  
HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

23.09.2005 T.T

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

- Başakşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son üç yılda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.
- Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Mdüürlüğünde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin son üç yılda imar durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

### → 144 parsel

- Yüzölçümü 400,74 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Tarla" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Üçgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

### → 145 parsel

- Yüzölçümü 9.537,31 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Tarla" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Üçgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

### → 154 parsel

- Yüzölçümü 89.000,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Tarla" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **318 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 34.054,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **318 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 3.116,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **319 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 4.936,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **319 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 1.499,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **320 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 8.892,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **321 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 24.277,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.



→ **322 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 23.435,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **322 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 2.571,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **323 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 10.153,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **323 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 5.940,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engibeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **323 ada 3 parsel**

- Yüzölçümü 49.084,54 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Tarla" olarak görülmektedir.
- Engibeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **324 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 26.959,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Engibeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **324 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 25.306,24 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Tarla" olarak görülmektedir.
- Engibeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **644 ada 1 parsel**

- Yüzölçümü 3.452,39 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Yamuk bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- 1 yönden imar yoluna cephesi bulunmaktadır.

→ **644 ada 3 parsel**

- Yüzölçümü 8.283,23 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Yamuk bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- 1 yönden imar yoluna cephesi bulunmaktadır.

→ **649 ada 3 parsel**

- Yüzölçümü 11.756,13 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Yamuk bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

→ **650 ada 2 parsel**

- Yüzölçümü 13.319,58 m<sup>2</sup>'dir.
- Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Yamuk bir geometrik şekle sahip değildir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ekili bir ürün bulunmamaktadır.
- Halihazırda yerinde açılmış bir yol bulunmamakta olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım mevcut değildir.

### GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR





















644 ADA 1 PARSEL





644 ADA 3 PARSEL





650 ADA 2 PARSEL



## 5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Konumları,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgede altyapı çalışmalarının kısmen tamamlanmış olması,

### Olumsuz Özellikler

- Parsellerin tabi olduğu bölgede imar plan çalışmalarının tamamlanmamış olması,
- Parsellerin imar durumlarındaki belirsizliğinin devam etmesi,
- Gayrimenkullere ulaşım güçlüğü,
- Elverişsiz topografik yapı,

## 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 gayrimenkullerden 644 ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmazlar kamu hizmeti için ayrılmış parseller olmasından dolayı değerlendirme konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının, diğer parsellerde ise konut ve ticari bölümlerden oluşan bir proje uygulanmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

## 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



**Emsal 1:** Çalışkan Gayrimenkul, Serdar Bey (0533 550 99 69) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumda, Hoşdere Mahallesinde kayıtlı, Konut Alanı imarlı, Emsal: 0,50 yapılaşma şartlarına sahip 8.705,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı 647 ada 4 parselin 9.900.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.137,17 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Turyap Hadımköy, Duran Bey (0533 293 17 23) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumda, Hoşdere Mahallesinde kayıtlı, Konut Alanı imarlı, Emsal: 0,50 ve H: Serbest yapılaşma şartlarına sahip 13.060,99 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı 649 ada 2 parselin 365 m<sup>2</sup> kısmına karşılık gelen hisselerin 580.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.589,04 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Sahibinden, Mehmet Bey (0532 375 29 68) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumda, Hoşdere Mahallesinde kayıtlı, Konut Alanı imarlı, Emsal: 0,50 ve H: 9,50 m yapılaşma şartlarına sahip 309,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı 527 ada 1 parselin 480.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.551,18 ₺/m<sup>2</sup>)**



**Emsal 4:** Çalışkan Gayrimenkul, Serdar Bey (0533 550 99 69) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumda, Hoşdere Mahallesiinde kayıtlı 9.750,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı 127 parselin 12.000.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.230,76 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Real Emlak (0532 615 92 99) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumda, Hoşdere Mahallesiinde kayıtlı 46.750,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı 26 parselin 46.750.000,00 \$ (161.932.650,00 ₺) bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.463,80 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 6:** Çalışkan Gayrimenkul, Serdar Bey (0533 550 99 69) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın mesafede konumlu 5.740,93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Konut Alanı imarlı Emsal: 0,50 ve H: Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa vasıflı 648 ada 5 parselin 8.600.000 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.498,01 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Görüş 7:** Çalışkan Gayrimenkul, Serdar Bey (0533 550 99 69) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullerden 644 ada 3 parselde 300 m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup>'lik hisselerin birim satış değeri için 1.000 \$/m<sup>2</sup> (3.463,80 ₺/m<sup>2</sup>) talep edildiği bilgisi alınmıştır.

**Görüş 8:** Çalışkan Gayrimenkul, Serdar Bey (0533 550 99 69) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın mesafede konumlu, 21.314,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 132 parsel için küçük hisselerin birim satış değerinin 350 – 500 ₺/m<sup>2</sup> aralığında gerçekleştiği bilgisi alınmıştır.

*Başakşehir Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin 2016 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m<sup>2</sup> değeri 644 ada 1 ve 3 parseller için **755,91 ₺/m<sup>2</sup>**, diğer parseller için **345,56 ₺/m<sup>2</sup>**'dir.*

### 6.3.2 Çevrede Kiralık Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Sahibinden, Celal Bey (0532 135 34 99) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı, Konut Alanı imarlı, Emsal: 0,50 yapılaşma şartlarına sahip 5.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kavak bahçesi vasıflı gayrimenkulün 1.500 m<sup>2</sup>'lik hissesinin aylık 3.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2,00 ₺/m<sup>2</sup>/ay)**

**Emsal 2:** Sahibinden, Hüseyin Bey (0535 833 86 09) ile yapılan görüşmede, Altınşehir Mahallesi'nde kayıtlı, Rezerv Yapı Alanında yer alan 655 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imarsız arsa vasıflı gayrimenkulün aylık 1.600,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2,44 ₺/m<sup>2</sup>/ay)**

**Emsal 3:** Sahibinden, Osman Bey ile yapılan görüşmede, Altınşehir Mahallesi'nde kayıtlı, Rezerv Yapı Alanında yer alan 295 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imarsız arsa vasıflı gayrimenkulün aylık 750,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2,54 ₺/m<sup>2</sup>/ay)**

### 6.3.3 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması

**Emsal 1:** EVPA Emlak, Muammer Bey (0533 814 85 41) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında 14 katlı bloğun 12. katında yer alan 136 m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 461.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (185.000 ₺ peşin, 120 ay boyunca 2.300 ₺ ödemesi bulunmaktadır.) **(3.389,70 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 1:** Re/Max Delta, Yurduşen Yazar (0538 282 08 23) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında 14 katlı bloğun 11. katında yer alan 100 m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 350.655,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (150.000 ₺ peşin, 117 ay boyunca 1.715 ₺ ödemesi bulunmaktadır.) **(3.506,55 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Sahibinden, Salih Bey (0532 283 38 24) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında 4 katlı bloğun bahçe katında yer alan 150 m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 583.600,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (195.000 ₺ peşin, 116 ay boyunca 3.350 ₺ ödemesi bulunmaktadır.) **(3.890,66 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Sahibinden, Ali Bey (0535 841 19 47) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında 26 katlı bloğun 4. katında yer alan 105 m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 343.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.266,66 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Çalışkan Emlak, Serdar Bey (0532 589 25 14) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında 14 katlı bloğun 4. katında yer alan 105 m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 477.740,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.565,22 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 6:** Bahçekent Satış Ofisi, Mehmet Bey (0505 969 88 75) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında 12 katlı bloğun 5. katında yer alan 109 m<sup>2</sup> beyan edilen dairenin 461.800,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (195.000 ₺ peşin, 116 ay boyunca 2.300 ₺ ödemesi bulunmaktadır.) **(3.370,80 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 7:** Bahçekent Flora Satış Ofisi, Merve Hanım (444 58 13) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Bahçekent Flora Sitesinde yer alan brüt 144 m<sup>2</sup> beyan 3+1 dairenin 505.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.506,94 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 8:** Avrupark Bahçekent Satış Ofisi, Begüm Hanım (444 61 63) ile yapılan görüşmede 2+1 dairelerin birim satış değerlerinin 3.491,63 ₺/m<sup>2</sup> - 4.028,19 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, 3+1 dairelerin ise 3.234,80 ₺/m<sup>2</sup> - 3.727,66 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır. (Peşin veya kredili satışlarda %5 indirim yapılmaktadır.)

**Emsal 9:** Tual Bahçekent Satış Ofisi, Arzu Hanım (0212 444 9 213) ile yapılan görüşmede 1+1 dairelerin birim satış değerlerinin 3.197,36 ₺/m<sup>2</sup> - 3.609,19 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, 2+1 dairelerin 3.266,05 ₺/m<sup>2</sup> - 3.750,00 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, 3+1 dairelerin ise 2.968,75 ₺/m<sup>2</sup> - 3.394,28 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır. (Peşin veya kredili satışlarda %5 indirim yapılmaktadır.)

### 6.3.3 Çevrede Satılık Ticari Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Bahçekent Flora Satış Ofisi, Merve Hanım (444 58 13) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Bahçekent Flora Sitesinde yer alan brüt 118 m<sup>2</sup> beyan edilen cadde cepheli depolu dükkanın 605.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.127,11 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Bahçekent Flora Satış Ofisi, Merve Hanım (444 58 13) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Bahçekent Flora Sitesinde yer alan brüt 125 m<sup>2</sup> beyan edilen cadde dükkanın 635.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.080,00 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Konutsa Gayrimenkul, Emal Hanım (0532 393 42 81) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Bahçekent Sitesinde yer alan toplam brüt 90 m<sup>2</sup> (zemin: 45 m<sup>2</sup> ve bodrum: 45 m<sup>3</sup>) beyan edilen depolu dükkanın 600.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.666,66 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Emlak Yakası, Özlem Hanım (0535 052 00 25) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında yer alan brüt 75 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkanın 660.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (350.000 ₺ peşin, 50 ay boyunca 6.200 ₺ ödemesi bulunmaktadır.) **(8.800,00 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Sahibinden, Ebubekir Bey (0541 543 03 30) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Emlak Konut Bahçekent Konutlarında yer alan brüt 51 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkanın 408.104,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (215.000 ₺ peşin, 48 ay boyunca 4.023 ₺ ödemesi bulunmaktadır.) **(8.002,03 ₺/ m<sup>2</sup>)**

**Emsal 6:** Bahçekent Flora Satış Ofisi, Merve Hanım (444 58 13) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu yer alan, Bahçekent Flora Sitesinde yer alan brüt 103 m<sup>2</sup> kullanım alanına ve 30 m<sup>2</sup> teras alanına sahip ofisin 410.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.980,58 ₺/ 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.

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

Ada	Parsel	Parsel Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (₺/m <sup>2</sup> )	Gayrimenkulün Değeri (₺)	Emlak Konut Hissesi (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Değeri (₺)
-	144	400,74 m <sup>2</sup>	350,00 ₺	140.259,00 ₺	50,09 m <sup>2</sup>	17.532,38 ₺
-	145	9.537,31 m <sup>2</sup>	350,00 ₺	3.338.058,50 ₺	1.192,16 m <sup>2</sup>	417.257,31 ₺
-	154	89.000,00 m <sup>2</sup>	350,00 ₺	31.150.000,00 ₺	55.625,00 m <sup>2</sup>	19.468.750,00 ₺
318	1	34.054,00 m <sup>2</sup>	310,00 ₺	10.556.740,00 ₺	34.054,00 m <sup>2</sup>	10.556.740,00 ₺
318	2	3.116,00 m <sup>2</sup>	310,00 ₺	965.960,00 ₺	3.116,00 m <sup>2</sup>	965.960,00 ₺
319	1	4.936,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	2.023.760,00 ₺	4.936,00 m <sup>2</sup>	2.023.760,00 ₺
319	2	1.499,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	614.590,00 ₺	1.499,00 m <sup>2</sup>	614.590,00 ₺
320	1	8.892,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	3.645.720,00 ₺	8.892,00 m <sup>2</sup>	3.645.720,00 ₺
321	1	24.277,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	9.953.570,00 ₺	24.277,00 m <sup>2</sup>	9.953.570,00 ₺
322	1	23.435,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	9.608.350,00 ₺	23.435,00 m <sup>2</sup>	9.608.350,00 ₺
322	2	2.571,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	1.054.110,00 ₺	2.571,00 m <sup>2</sup>	1.054.110,00 ₺
323	1	10.153,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	4.162.730,00 ₺	10.153,00 m <sup>2</sup>	4.162.730,00 ₺
323	2	5.940,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	2.435.400,00 ₺	5.940,00 m <sup>2</sup>	2.435.400,00 ₺
323	3	49.084,54 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	20.124.661,40 ₺	49.084,54 m <sup>2</sup>	20.124.661,40 ₺
324	1	26.959,00 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	11.053.190,00 ₺	26.959,00 m <sup>2</sup>	11.053.190,00 ₺
324	2	25.306,24 m <sup>2</sup>	410,00 ₺	10.375.558,40 ₺	25.306,24 m <sup>2</sup>	10.375.558,40 ₺
644	1	3.452,39 m <sup>2</sup>	500,00 ₺	1.726.195,00 ₺	146,12 m <sup>2</sup>	73.060,00 ₺
644	3	8.283,23 m <sup>2</sup>	500,00 ₺	4.141.615,00 ₺	238,75 m <sup>2</sup>	119.375,00 ₺
649	3	11.756,13 m <sup>2</sup>	650,00 ₺	7.641.484,50 ₺	7.217,57 m <sup>2</sup>	4.691.420,50 ₺
650	2	13.319,58 m <sup>2</sup>	650,00 ₺	8.657.727,00 ₺	1.469,51 m <sup>2</sup>	955.181,50 ₺
<b>TOPLAM</b>		<b>355.972,16 m<sup>2</sup></b>		<b>143.369.678,80 ₺</b>	<b>286.161,99 m<sup>2</sup></b>	<b>112.316.916,49 ₺</b>

**Gayrimenkullerin Toplam Değeri: 143.369.678,80 ₺,**

**Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri ise; 112.316.916,49 ₺ olarak 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 hasıllardan maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

### Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Proje analizi 12.03.2012 Tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planına göre geliştirilmiştir.
- Hesaplamalarda 19.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$ : 3,5063 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,6655 ₺ 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.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
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 değeri tabloda gösterilmiştir.

Proje analizi 12.03.2012 Tarihli 1/1000 Ölçekli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planına göre geliştirilmiştir.

MAHALLE	ADA	PARSEL	FONKSİYON	YAPILAŞMA
HOŞDERE	644	1	SAĞLIK TESİS ALANI	E: 1,00
HOŞDERE	644	3	İDARİ TESİS ALANI	E: 1,00
HOŞDERE	649	3	KONUT ALANI	E: 0,50 H: SERBEST
HOŞDERE	650	2	KONUT ALANI	E: 0,50 H: SERBEST

Proje analizinde, Konut Alanı imarlı parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın toplam emsal inşaat alanı 4.343,54 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 5.212,25 m<sup>2</sup>'dir. Toplam satılabilir alanın tümü konut alanıdır.

Proje Analizinde Toplam İnşaat Maliyeti; 2016 Yılı Yapı Birim Maliyetleri 5/A ( 1.320 ₺/m<sup>2</sup>) yapı grubu esas alınarak 5.733,47 m<sup>2</sup> x 1.320₺/m<sup>2</sup> = 7.568.184,10₺ yapı maliyeti, yapı maliyetinin de %10'u olan 756.818,41 ₺ çevre düzeni ve altyapı maliyeti ve planlama ve proje süreci maliyeti olarak kabul edilmiştir.

Buna göre toplam inşaat maliyeti 8.325.002,51 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	5.733,47
İnşaat Maliyeti, ₺	7.568.184,10
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺	378.409,20
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺	378.409,20
Toplam Maliyet, ₺	8.325.002,51
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	<b>2.374.298,41</b>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut için ortalama satış birim değerleri 3.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	3.000,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>855,60</b>

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 13.910.150 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 10 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri (1.976.463 \$) **6.930.072 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 144 parsel, 145 parsel, 154 parsel, 318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller, 324 ada 1 ve 2 parseller ile ilgili Toplu Konut Alanı ilan edilen bölgede plan çalışmaları devam ettiği öğrenilmiş olup 24.02.2003 onay tarihli "Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve Civarı, Hoşdere Filtepe-Köyüstü-Köyiçi Mevkiileri Revizyon Uygulama İmar Planı doğrultusunda proje analizi yapılacaktır.

Proje Analizinde;

144, 145 ve 154 nolu parseller kadastral parseller olup 3194 sayılı İmar Kanununa göre maximum bedelsiz terk oranı uygulanacağı,

318 ada 1 ve 2 parseller, 319 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel, 321 ada 1 parsel, 322 ada 1 ve 2 parseller, 323 ada 1, 2 ve 3 parseller ile 324 ada 1 ve 2 parseller İmar Kanunu 15 ve 16. Maddeleri kapsamında uygulama görmüş olup yaklaşık %25 oranında kesinti yapıldığı, olası ikinci bir uygulama işlemi sonucunda %15 oranında bedelsiz terk yapılabileceği, varsayımlarında bulunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Hisse Pay	Hisse Payda	Emlak Konut Hissesindeki Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Terk Sonrası Olası Emlak Konut Hissesi Alanları (m <sup>2</sup> )
-	144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>	1	8	50,09 m <sup>2</sup>	30,06 m <sup>2</sup>
-	145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>	1	8	1.192,16 m <sup>2</sup>	715,30 m <sup>2</sup>
-	154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>	5	8	55.625,00 m <sup>2</sup>	33.375,00 m <sup>2</sup>
318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>	1	1	34.054,00 m <sup>2</sup>	28.945,90 m <sup>2</sup>
318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>	1	1	3.116,00 m <sup>2</sup>	2.648,60 m <sup>2</sup>
319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>	1	1	4.936,00 m <sup>2</sup>	4.195,60 m <sup>2</sup>
319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>	1	1	1.499,00 m <sup>2</sup>	1.274,15 m <sup>2</sup>
320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>	1	1	8.892,00 m <sup>2</sup>	7.558,20 m <sup>2</sup>
321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>	1	1	24.277,00 m <sup>2</sup>	20.635,45 m <sup>2</sup>
322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>	1	1	23.435,00 m <sup>2</sup>	19.919,75 m <sup>2</sup>
322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>	1	1	2.571,00 m <sup>2</sup>	2.185,35 m <sup>2</sup>
323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>	1	1	10.153,00 m <sup>2</sup>	8.630,05 m <sup>2</sup>
323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>	1	1	5.940,00 m <sup>2</sup>	5.049,00 m <sup>2</sup>
323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>	1	1	49.084,54 m <sup>2</sup>	41.721,86 m <sup>2</sup>
324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>	1	1	26.959,00 m <sup>2</sup>	22.915,15 m <sup>2</sup>
324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>	1	1	25.306,24 m <sup>2</sup>	21.510,30 m <sup>2</sup>
			<b>319.160,83 m<sup>2</sup></b>			<b>277.090,04 m<sup>2</sup></b>	<b>221.309,72 m<sup>2</sup></b>



Proje analizinde, Konut Alanı imarlı parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın toplam emsal inşaat alanı 110.654,86 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 132.785,83 m<sup>2</sup>'dir. Toplam satılabilir alanın %20'si ticaret, %80'i konut alanıdır.

Proje Analizinde Toplam İnşaat Maliyeti; 2016 Yılı Yapı Birim Maliyeti ( 1.500 ₺/m<sup>2</sup>) esas alınarak 159.343,00 m<sup>2</sup> x 1.500 ₺/m<sup>2</sup> = 239.014.494,09 ₺ yapı maliyeti, yapı maliyetinin de %15'i olan 35.852.174,11 ₺ çevre düzeni ve altyapı maliyeti ve planlama ve proje süreci maliyeti olarak kabul edilmiştir. Buna göre toplam inşaat maliyeti 274.866.668,20 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	159.343,00
İnşaat Maliyeti, ₺	239.014.494,09
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺	23.901.449,41
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺	11.950.724,70
Toplam Maliyet, ₺	274.866.668,20
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	<b>78.392.227,76</b>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut için ortalama satış birim değerleri 2.850,00 ₺/m<sup>2</sup>, ticari gayrimenkuller için ise 5.000 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	2.850,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>812,82</b>
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	5.000,00
<b>Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$</b>	<b>1.426,00</b>

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 381.179.610 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 10 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri (42.984.998 \$) **150.718.298 ₺** 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 Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Mevcut durumda parsellerin tabi olduğu planların iptali ve yürütmeyi durdurma davasının bulunması, imar durumlarındaki belirsizliğinin 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.

Özet Tablo	
Yöntemler	TL
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>	<b>112.316.916,49</b>
Gelir Yaklaşımı	157.648.370,00

## 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	Nitelik	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesindeki yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (₺/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (₺/ay)	Yıllık Kira Değeri (₺)
-	144	Tarla	400,74 m <sup>2</sup>	50,09 m <sup>2</sup>	1,60 ₺	80,15 ₺	961,78 ₺
-	145	Tarla	9.537,31 m <sup>2</sup>	1.192,16 m <sup>2</sup>	1,60 ₺	1.907,46 ₺	22.889,54 ₺
-	154	Tarla	89.000,00 m <sup>2</sup>	55.625,00 m <sup>2</sup>	1,60 ₺	89.000,00 ₺	1.068.000,00 ₺
318	1	Arsa	34.054,00 m <sup>2</sup>	34.054,00 m <sup>2</sup>	1,50 ₺	51.081,00 ₺	612.972,00 ₺
318	2	Arsa	3.116,00 m <sup>2</sup>	3.116,00 m <sup>2</sup>	1,50 ₺	4.674,00 ₺	56.088,00 ₺
319	1	Arsa	4.936,00 m <sup>2</sup>	4.936,00 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	8.884,80 ₺	106.617,60 ₺
319	2	Arsa	1.499,00 m <sup>2</sup>	1.499,00 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	2.698,20 ₺	32.378,40 ₺
320	1	Arsa	8.892,00 m <sup>2</sup>	8.892,00 m <sup>2</sup>	2,00 ₺	17.784,00 ₺	213.408,00 ₺
321	1	Arsa	24.277,00 m <sup>2</sup>	24.277,00 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	43.698,60 ₺	524.383,20 ₺
322	1	Arsa	23.435,00 m <sup>2</sup>	23.435,00 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	42.183,00 ₺	506.196,00 ₺
322	2	Arsa	2.571,00 m <sup>2</sup>	2.571,00 m <sup>2</sup>	2,00 ₺	5.142,00 ₺	61.704,00 ₺
323	1	Arsa	10.153,00 m <sup>2</sup>	10.153,00 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	18.275,40 ₺	219.304,80 ₺
323	2	Arsa	5.940,00 m <sup>2</sup>	5.940,00 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	10.692,00 ₺	128.304,00 ₺
323	3	Tarla	49.084,54 m <sup>2</sup>	49.084,54 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	88.352,17 ₺	1.060.226,06 ₺
324	1	Arsa	26.959,00 m <sup>2</sup>	26.959,00 m <sup>2</sup>	1,80 ₺	48.526,20 ₺	582.314,40 ₺
324	2	Tarla	25.306,24 m <sup>2</sup>	25.306,24 m <sup>2</sup>	2,00 ₺	50.612,48 ₺	607.349,76 ₺
644	1	Arsa	3.452,39 m <sup>2</sup>	146,12 m <sup>2</sup>	2,25 ₺	328,77 ₺	3.945,24 ₺
644	3	Arsa	8.283,23 m <sup>2</sup>	238,75 m <sup>2</sup>	2,25 ₺	537,19 ₺	6.446,25 ₺
649	3	Arsa	11.756,13 m <sup>2</sup>	7.217,57 m <sup>2</sup>	2,50 ₺	18.043,93 ₺	216.527,10 ₺
650	2	Arsa	13.319,58 m <sup>2</sup>	1.469,51 m <sup>2</sup>	2,50 ₺	3.673,78 ₺	44.085,30 ₺
<b>TOPLAM</b>			<b>355.972,16 m<sup>2</sup></b>	<b>286.161,99 m<sup>2</sup></b>		<b>506.175,12 ₺</b>	<b>6.074.101,43 ₺</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, Başakşehir, Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 20 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 İstanbul İli, Başakşehir, Hoşdere Mahallesi'nde kayıtlı 20 adet parselin 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 \$ (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri \$ (KDV Dahil %18)
-	144	17.532,38	20.688,20	5.000,25	5.900,29
-	145	417.257,31	492.363,63	119.002,17	140.422,56
-	154	19.468.750,00	22.973.125,00	5.552.505,49	6.551.956,48
318	1	10.556.740,00	12.456.953,20	3.010.792,00	3.552.734,56
318	2	965.960,00	1.139.832,80	275.492,68	325.081,37
319	1	2.023.760,00	2.388.036,80	577.178,22	681.070,30
319	2	614.590,00	725.216,20	175.281,64	206.832,33
320	1	3.645.720,00	4.301.949,60	1.039.762,71	1.226.920,00
321	1	9.953.570,00	11.745.212,60	2.838.767,36	3.349.745,49
322	1	9.608.350,00	11.337.853,00	2.740.310,30	3.233.566,15
322	2	1.054.110,00	1.243.849,80	300.633,15	354.747,11
323	1	4.162.730,00	4.912.021,40	1.187.214,44	1.400.913,04
323	2	2.435.400,00	2.873.772,00	694.578,33	819.602,43
323	3	20.124.661,40	23.747.100,45	5.739.572,03	6.772.694,99
324	1	11.053.190,00	13.042.764,20	3.152.380,00	3.719.808,40
324	2	10.375.558,40	12.243.158,91	2.959.118,84	3.491.760,24
644	1	73.060,00	86.210,80	20.836,78	24.587,40
644	3	119.375,00	140.862,50	34.045,86	40.174,12
649	3	4.691.420,50	5.535.876,19	1.337.997,46	1.578.837,00
650	2	955.181,50	1.127.114,17	272.418,65	321.454,00
<b>TOPLAM</b>		<b>112.316.916,49</b>	<b>132.533.961,46</b>	<b>\$32.032.888,37</b>	<b>37.798.808,28</b>

Değerleme Uzmanı



**Serhat BERKLİ**

(İşletme)

Lisans No: 403376

Değerleme Uzmanı



**Sinem YAVUZ**

(Geomatik Mühendisi)

Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Yılmaz ALUÇ**

(Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400902