



**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE ve HOŞDERE-FİLTEPE  
MAHALLELERİ 31 ADET PARSELİN DEĞERLEME RAPORU**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL, ARALIK 2011

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE ve HOŞDERE-FİLTEPE MAHALLESİNDE 31 ADET PARSELİN DEĞERLEME RAPORU
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	12.12.2011
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Bkz. Rapor-Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri Sayfa:8-26
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	BOŞ
<b>İMAR DURUMU</b>	Bkz. Rapor-Gayrimenkullerin İmar Durumları Sayfa:29-31
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	442.227.000,00 TL
<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ</b>	437.415.000,00 TL



<b>RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>4</b>
Rapor Tarihi .....	4
Rapor Numarası.....	4
Rapor Türü .....	4
Şirket Bilgileri .....	4
Raporu Hazırlayanlar .....	4
Sorumlu Değerleme Uzmanları .....	5
Müşteri Adı ve Bilgileri.....	5
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	5
Değerleme Tarihi .....	5
Dayanak Sözleşme Tarih ve No.su .....	5
<b>GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu .....	6
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri .....	8
Hoşdere 94 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	8
Hoşdere 95 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	8
Hoşdere 98 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	9
Hoşdere 973 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	9
Hoşdere 1917 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	10
Hoşdere 120 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	10
Hoşdere 136 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	11
Hoşdere 137 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	11
Hoşdere 319 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	12
Hoşdere 467 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	12
Hoşdere 978 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	13
Hoşdere 27 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	13
Hoşdere 1862 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	14
Hoşdere 1859 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	14
Hoşdere 465 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	18
Hoşdere 453 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	18
Hoşdere 30 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	19
Hoşdere 31 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	19
Hoşdere 318 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	20
Hoşdere 318 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	20
Hoşdere 319 A da 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	21
Hoşdere 319 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	21
Hoşdere 320 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	22
Hoşdere 321 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	22
Hoşdere 322 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	23
Hoşdere 322 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	23
Hoşdere 323 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	24
Hoşdere 323 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	24
Hoşdere 323 Ada 3 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	25
Hoşdere 324 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	25
Hoşdere 324 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı .....	26
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	27



Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	29
Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler. ....	31
<b>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>32</b>
Bölge Analizi.....	32
İstanbul İli.....	32
Başakşehir İlçesi .....	33
Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi .....	34
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi .....	34
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri Ve Hukuki Durum Analizi .....	34
<b>GAYRİMENKULLERİN NİHAİ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>35</b>
Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler .....	35
Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler.....	35
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....</b>	<b>36</b>
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar .....	36
Emsallerin Karşılaştırılması ( Piyasa ) Yöntemi .....	36
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı.....	36
Gelir Yöntemi Yaklaşımı.....	37
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri.....	37
<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....</b>	<b>38</b>
Gayrimenkullerin Vergi Beyanına Esas Arsa Değeri .....	38
Çevrede Arsa Değeri Araştırması .....	39
Emsal Yöntemi ile Değer Takdiri (Pazar Değeri).....	40
Gayrimenkullerin Üzerinde Geliştirilebilecek Otel Projesinin Analizi.....	41
Yakın Çevrede Konut Emsali Araştırması .....	41
Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemine Göre Arsa Değeri ve Diğer Analizler .....	41
En Verimli Kullanım Analizi .....	44
Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	44
<b>İNCELEMAYA KONU ALANA AİT FOTOĞRAFLAR.....</b>	<b>46</b>



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

12.12.2011

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAKKONUT – 12.11 – 134

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında imzalanan 14.06.2011 tarihli sözleşme gereği “İşverenin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması işi” kapsamındaki İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi’nde bulunan 18 adet parselin ve İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere-Filtepe Mahallesi’nde bulunan 13 adet parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur

### 1.4 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 “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış 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.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi H. Şule POSTACI ile Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mustafa PINAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.



### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalıştıktan sonra ayrılıp, Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Fatih PEKTAŞ, Şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1-8  
Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

“İşverenin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması işi” kapsamındaki İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi içinde bulunan 18 adet parselin ve İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere-Filtepe Mahallesi içinde bulunan 13 adet parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince; İşin Kapsamı başlığı altında bulunan araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporlarının hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 12.12.2011

### 1.10 Dayanak Sözleşme Tarih ve No.su:

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.06.2011 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

**Mustafa PINAR**  
Lisans No: 400550

Sorumlu  
Değerleme Uzmanı

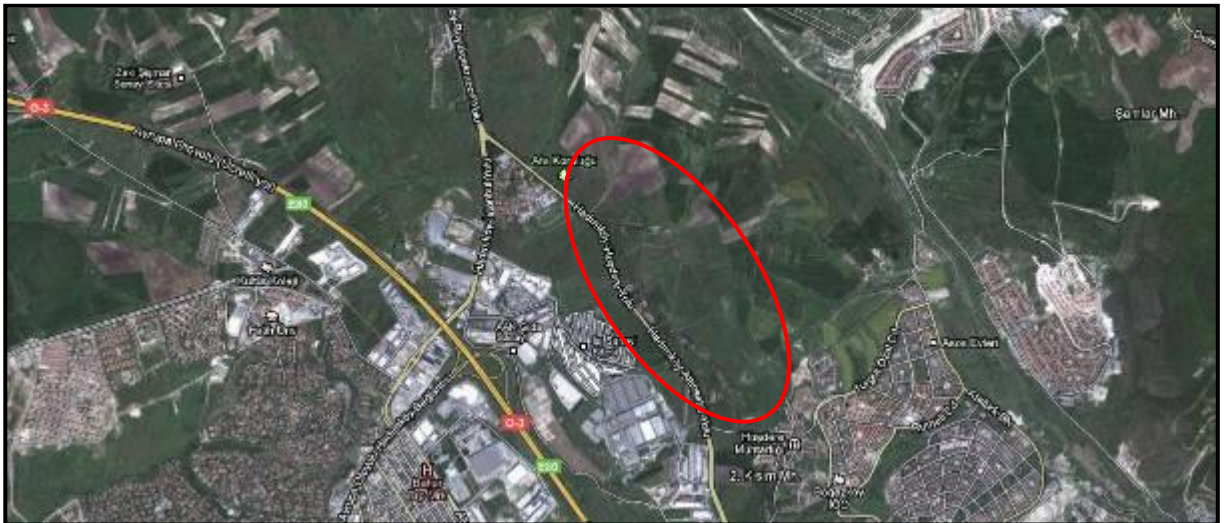
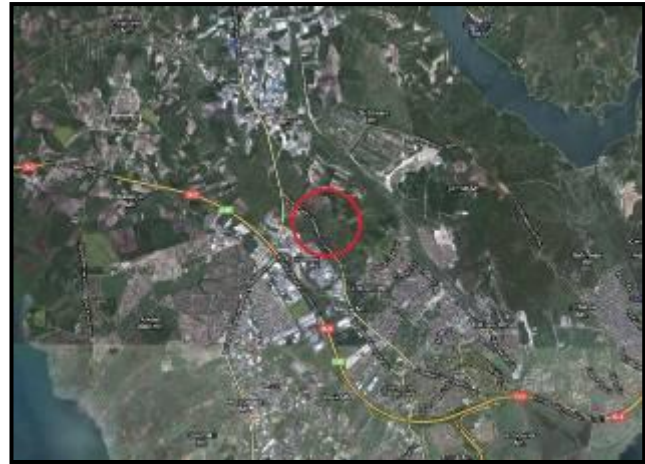
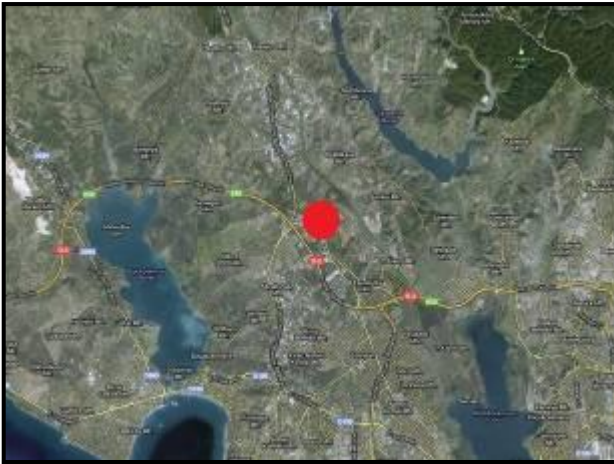
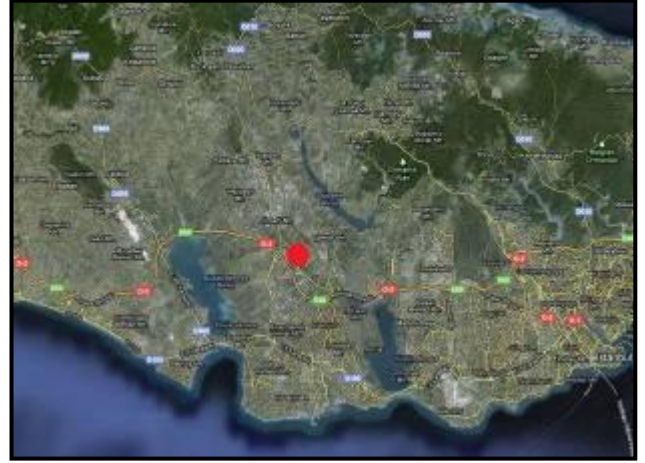
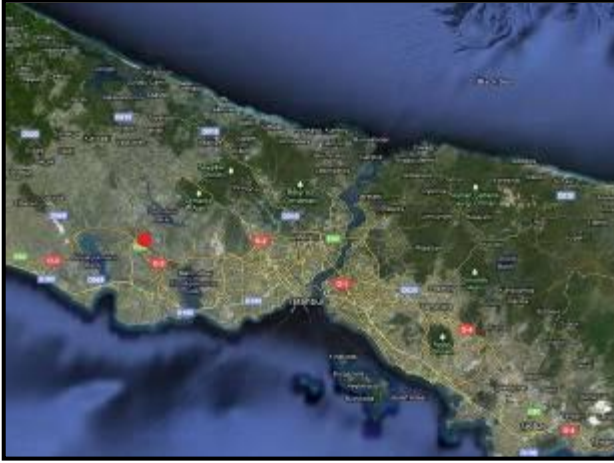
**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Müh.)  
Lisans No: 400375

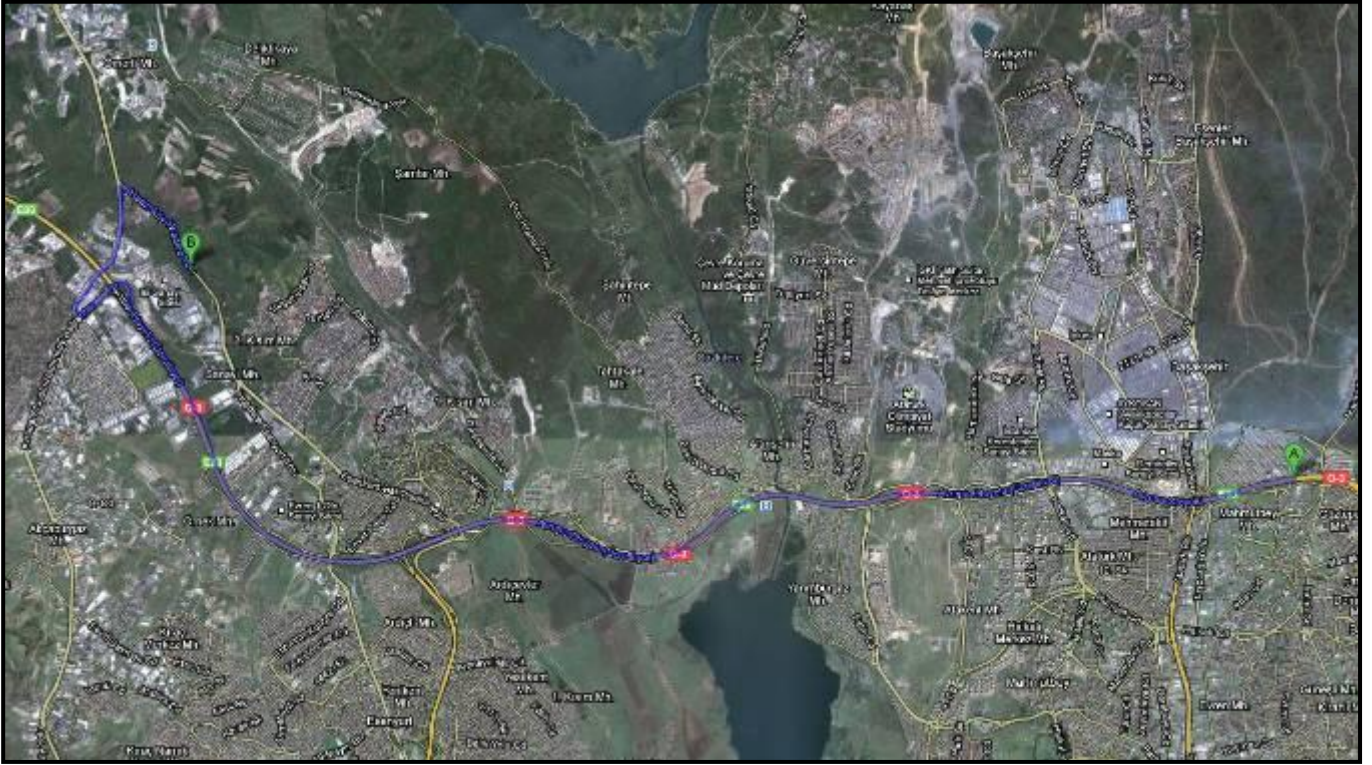


## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere ve Hoşdere-Filtepe Mahalleleri 31 adet parsel olup, toplam yüzölçümleri **1.347.480,00 m<sup>2</sup>** dir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin hissesine isabet eden kısım toplam **1.333.658,36 m<sup>2</sup>** dir.





**İncelemeye konu alana ulaşım tarifi;** Avrupa Otoyolu üzerinde Edirne istikametine doğru ilerlerken Hadımköy bağlantısı çıkışına girilir takribi 1 km ilerlendikten sonra Hadımköy-İstanbul Yolu yönünde sağa dönülür. Bu yol üzerinde takribi 2 km ilerlenir ve Hadımköy-Hoşdere Yolu yönünde sağa dönülür. Hadımköy-Hoşdere yolu üzerinde takribi 2 km boyunca değerlemeye konu parseller sağ ve solumuzda kalır.

**İncelemeye konu alanın önemli arterlere göre konumu;** Atatürk Olimpiyat Stadına takribi 10 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 35 km, Boğaziçi Köprüsüne takribi 33 km, Taksim Meydanına takribi 29 km mesafede bulunmaktadır.



## 2.2 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğünde 20.10.2011 tarihinde saat 10:30 da ve Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğünde 25.10.2011 tarih ve saat 13:30 da yapılan incelemeye göre;

### 2.2.1 Hoşdere 94 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	94
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	62.800,03 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/89	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	25.04.1965 başlangıç tarihli ve 25.04.1965 bitiş tarihli, "A.H: 1200 m <sup>2</sup> lik kısmında askeriye suyu için irtifak hakkı" vardır.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.2 Hoşdere 95 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	95
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	56.255,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/90	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	24.06.2011/7028		
Edinme Sebebi	SATIŞ + BİRLEŞME		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	25.04.1963 başlangıç tarihli ve 25.04.1963 bitiş tarihli, "A.H: Askeriyeye ait su için 940 m <sup>2</sup> mahalde irtifak hakkı" vardır.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır. ÇATALCA MAL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 18.12.1980 tarih, 3794 yevmiyeli "İstiklak şerhi" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.3 Hoşdere 98 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	98
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	48.065,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/93	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/ Şerh/ Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	25.04.1963 başlangıç tarihli ve 25.04.1963 bitiş tarihli, "A.H: 660 m <sup>2</sup> lik kısmında askeri su için irtifak hakkı" vardır.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.4 Hoşdere 973 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	973
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	16.750,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	10/967	Ana Taşınmaz Nitelik	ASKERİ TESİS MÜŞTEMİL TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) : TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI lehine 01.01.1900 tarihli, "İntifası Milli Savunma Bakanlığına aittir" açıklaması bulunmaktadır.		
Beyan	"Bu gayrimenkul içerisindeki askeri tesisler Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı olan" beyanı bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi lehine 06.05.1998 tarih, 3865 yevmiyeli "Esenyurt 2942 Sayılı Kanununun Maddesi Gereğince Şerh" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.5 Hoşdere 1917 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1917
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	656.463,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	22/2123	Ana Taşınmaz Nitelik	ASKERİ TESİSLER VE MÜŞTEMİL TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	Milli Savunma Bakanlığı lehine 01.01.1900 tarihli "1 İntifa: Milli Savunma Bakanlığına aittir" açıklaması bulunmaktadır.		
Beyan	<p>"Üzerindeki binalar Milli Savunma Bakanlığınca inşa edilmiştir" beyanı bulunmaktadır.</p> <p>26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır.</p> <p>28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı olan" beyanı bulunmaktadır.</p> <p>Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) lehine 11.04.1989 tarih, 2533 yevmiyeli "2942 Sayılı Kanun 7. Maddesi Gereğince Karayolları Genel Müd. Lehine İstimlak Şerhi" beyanı bulunmaktadır.</p>		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.6 Hoşdere 120 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	120
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	38.750,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	2/115	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	<p>26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır.</p> <p>28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.</p>		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.7 Hoşdere 136 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	136
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	67.750,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	2/131	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.8 Hoşdere 137 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	137
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	27.375,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	2/132	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	PEMBE : SİNAN KIZI - 20/240 FEVZİ TEZEL : KADRİ OĞLU - 315/26880 T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 695/765		
Tarih ve Yevmiye No	26.04.1976/0 (PEMBE : SİNAN KIZI) 02.03.1982/472 (FEVZİ TEZEL : KADRİ OĞLU) 15.04.2011/4146 (TOKİ)		
Edinme Sebebi	TAPULAMA(PEMBE : SİNAN KIZI) İNTİKAL (FEVZİ TEZEL : KADRİ OĞLU) SATIŞ (TOKİ)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır. Çatalca Mal Müdürlüğü Lehine; Pembe : Sinan Kızı, Fevzi Tezel : Kadri Oğlu, T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) hissedarları üzerine 18.12.1980 tarih, 3794 yevmiyeli "İstiklak şerhi" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.9 Hoşdere 319 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	319
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	4.250,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	4/314	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	<p>“İntifa Milli Savunma Bakanlığına Aittir” beyanı bulunmaktadır.  26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli “Askeri güvenlik sahası içindedir” beyanı bulunmaktadır.  28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli “Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan” beyanı bulunmaktadır.</p>		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.10 Hoşdere 467 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	467
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	3.625,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	5/461	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	<p>26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli “Askeri güvenlik sahası içindedir” beyanı bulunmaktadır.  28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli “Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan” beyanı bulunmaktadır.  Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) Lehine: 18.12.1980 tarih, 3794 yevmiyeli “İstismak şerhi” beyanı bulunmaktadır.</p>		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.11 Hoşdere 978 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	978
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	32.000,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	10/972	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - 695/765		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi Lehine: 26.05.1998 tarih, 3865 yevmiyeli "Esenyurt 2942 Sayılı Kanununun 7 Maddesi Gereğince Şerh" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.12 Hoşdere 27 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	27
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	30.500,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/27	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/4146		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden devir işlemi gerçekleşmiştir.		



## 2.2.13 Hoşdere 1862 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ESENYURT	Parsel	1862
Mahalle	HOŞDERE KÖYÜ	Yüzölçümü	26.000,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/31	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/12228		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden satış işlemi gerçekleşmiştir.		

## 2.2.14 Hoşdere 1859 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ESENYURT	Parsel	1859
Mahalle	HOŞDERE KÖYÜ	Yüzölçümü	15.600,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/25	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	HACER BATIR : MUSTAFA KIZI 252/46500 HATİCE İÇEN : MEHMET KIZI 190/46500 RUŞEN PELVAN : HALİL OĞLU 190/46500 HASAN ESEN : MUHARREM OĞLU 223/46500 İPEK KARA : İLYAS KIZI 190/46500 AYDEMİR DEMİR : AŞIR OĞLU 190/46500 NAZMİ SÖZEN : MEHMET OĞLU 210/46500 SABRİ YURTAŞLAN : MEHMET OĞLU 190/46500 HALİL İBRAHİM KÜÇÜK : SAİT OĞLU 380/46500 BİNALİ KOÇAK : CAFER OĞLU 380/46500 HASAN GENÇ : DURMUŞ OĞLU 190/46500 CELİL TUNÇ : MUHİTTİN OĞLU 389/46500 CEMAL TUNÇ : MUHİTTİN OĞLU 400/46500 ZİKRİ ŞAHİN : MAHİR OĞLU 190/46500 SAMİME TÜNKEŞ : ABDULLAH KIZI 190/46500 MEHMET ZEKİ TÜRKEŞ : RAMAZAN OĞLU 190/46500 BİNALİ KERTİŞ : DURSUN OĞLU 190/46500 ÜZEYİR TÜRK : ABDULLAH OĞLU 190/46500 HATİCE TÜRK : İBRAHİM KIZI 190/46500 BEKİR ATIŞIK : MUSTAFA OĞLU 190/46500 AYŞE TEZCAN : HASBİ KIZI 190/46500 YAŞAR TOKALAK : HAKKI OĞLU 190/46500 AZMİ YALÇIN : KAZIM OĞLU 190/46500		



İBRAHİM YOLCU : KADİR OĞLU 190/46500  
FEYZİ ÖZCAN : HASAN OĞLU 420/46500  
MEHMET ALİ ÇELİK : ALİ RIZA OĞLU 190/46500  
ABDURRAHMAN ÇELİK : ALİ RIZA OĞLU 190/46500  
BAYRAM ALİ COŞAN : HÜSEYİN OĞLU 263/46500  
CEMAL YILDIZ : HÜSEYİN OĞLU 420/46500  
NECMETTİN YILDIZ : HÜSEYİN OĞLU 230/46500  
SADIK SELVİ : HASAN OĞLU 190/46500  
ABDURRAHMAN VATANSEVER : İZZET OĞLU 226/46500  
İSMAL CEYHAN : İMAM OĞLU 190/46500  
HACI IŞIK : BİNALİ OĞLU 95/46500  
MUSTAFA IŞIK : BİNALİ OĞLU 95/46500  
SABRİ KAYA : RIZA OĞLU 190/46500  
ALİ DOĞAN : SÜLEYMAN OĞLU 190/46500  
ZEYNEL DORUKAN : ABDÜLAZİZ OĞLU 230/46500  
HACER BATIR : MUSTAFA KIZI 190/46500  
HALİS KURT : GÜLÜ OĞLU 190/46500  
YAŞAR KERTİÇ : KEMAL OĞLU 190/46500  
MUSTAFA YILDIRIM : ALİ OĞLU 198/46500  
HÜSEYİN YOLCU : KADİR OĞLU 190/46500  
RESMİGÜL EFE : AHMET KIZI 190/46500  
KARABEY KURNAZ : DURSUN OĞLU 190/46500  
HALİL KAYA : İSMAİL OĞLU 186/46500  
MUSTAFA GEMİCİ : ALİ OĞLU 190/46500  
FİKRET DENİZ : VELİ OĞLU 190/46500  
BİNALİ AKDAĞ : HASAN OĞLU 226/46500  
BURHAN DURSUN : ALAY OĞLU 190/46500  
MESUN CİVİLİOĞLU : FERİT OĞLU 187/46500  
NAZİF KOYUN : ŞÜKRÜ OĞLU 207/46500  
CAFER GENÇSOY : SADIK OĞLU 315/46500  
İSAK DURAK : ALİ OĞLU 230/46500  
ABDULLAH ERTÜRK : ALİ OĞLU 380/46500  
CEMALETTİN İNCE : HASAN KESER OĞLU 190/46500  
ABDULLAH YOLCU : KADİR OĞLU 190/46500  
MEHMET OKUR : SADIK OĞLU 234/46500  
MUSTAFA KARAKAŞ : AHMET OĞLU 190/46500  
MEHMET ELİTAŞ : ÖMER OĞLU 190/46500  
ABDULLAH ÇINAR : ZEKERİYA OĞLU 190/46500  
FİKRİYE KULAÇ : AHMET KIZI 190/46500  
FARUK ÇUKUR : MEHMET OĞLU 203/46500  
CEMİL ALPAY : RAMAZAN OĞLU 190/46500  
CEBRAİL BEKTAŞ : MEHMET OĞLU 190/46500  
CEMAL TUNÇ : MUHİTTİN OĞLU 190/46500  
ORUÇ UĞUÇ : EMİR OĞLU 95/46500  
MÜMİN BARIŞ : HALİT OĞLU 190/46500  
BAYRAM GEYİK : AYDEMİR OĞLU 226/46500  
ZÜBEYDE BERBEROĞLU : ADEM KIZI 190/46500  
ÖMER AYDEMİR : ŞAHBENDER OĞLU 95/46500  
YUSUF ARAS : MUSTAFA OĞLU 380/46500  
FEYZULLAH TOPALOĞLU : RAZGART OĞLU 190/46500  
YAŞAR KARA : İBRAHİM OĞLU 190/46500  
SÜLEYMAN NATİ : SALİM OĞLU 190/46500  
ZÜLFÜ ŞAHİN : HÜSNÜ OĞLU 190/46500  
SEYFULLAH TÜRKKAN : NEZİR OĞLU 190/46500  
ALİ AKYÜZLÜ : MUSA OĞLU 195/46500  
SEFA GINALI : HÜSEYİN OĞLU 190/46500  
ALİ EKBER ARAS : MUSTAFA OĞLU 174/46500



HAYDAR SEYHAN : MUHARREM OĞLU 190/46500  
HÜSEYİN KEKEÇ : HASAN OĞLU 318/46500  
FETHİ UZUN : HÜSEYİN OĞLU 190/46500  
RECEP KEKEÇ : MEHMET OĞLU 190/46500  
NEZİHE SARNİK : MEHMET KIZI 216/46500  
HABİL GÜL : ŞEVKET OĞLU 95/46500  
ADİL GÜL : ŞEVKET OĞLU 95/46500  
YUSUF ARAS : MUSTAFA OĞLU 186/46500  
HASAN PAŞAOĞLU : HÜSEYİN OĞLU 190/46500  
AZİZ MALCANLI : SABRİ OĞLU 115/46500  
KAYAMEMET KASACA: MEHMET OĞLU 190/46500  
ARİF DEMİRKOL : SATU OĞLU 190/46500  
NİYAZİ DEMİRCİ : MEHMET ALİ OĞLU 115/46500  
MEHMET SİNANOĞLU : MEHMET OĞLU 190/46500  
HÜSEYİN ELİTAŞ : ÖMER OĞLU 190/46500  
AHMET KARASOY : İZZET OĞLU 13/46500  
FETİ AKGÜN : İLYAS OĞLU 190/46500  
MUSTAFA TOKALAK : HAKKI OĞLU 190/46500  
GÜNGÖR ÇEVİKALP : TEVFİK OĞLU 190/46500  
HASAN ÖZKAN : KANBER OĞLU 266/46500  
REFİK GÜL : MEMET OĞLU 285/46500  
ABDÜLHALİM KURTULUŞ : ŞEVKİ OĞLU 285/46500  
MEHMET DOŞ : ALİ OĞLU 210/46500  
CEMAL ÇUKUR : RECEP OĞLU 203/46500  
SALİH ALTINTAŞ : ŞÜKRÜ OĞLU 190/46500  
ERDAL ERDEM : HAMDİ OĞLU 190/46500  
İSMET TANRIVERDİ : YUSUF OĞLU 190/46500  
MAHMUT YANARKILIÇ : MEHMET OĞLU 190/46500  
ERDAL KIRCI : AHMET OĞLU 195/46500  
SEYFETTİN USANMAZ : MAHMUT OĞLU 190/46500  
OSMAN USTA : MEHMET OĞLU 190/46500  
RAMAZAN ÖZCAN : BEKİR OĞLU 190/46500  
ZEHRA YILMAZ : ZÜLKADE KIZI 190/46500  
İSMAİL KILIÇ : MEHMET ALİ OĞLU 190/46500  
NECDET ÇEVİKALP : TEVFİK OĞLU 190/46500  
ERTAN ÇEVİKALP: NECDET OĞLU 190/46500  
BAYRAM ALİ COŞAR: HÜSEYİN OĞLU 190/46500  
MEHMET ŞENSES : MEHMET OĞLU 190/46500  
NAZİF CEYHAN : İSMAİL OĞLU 190/46500  
SALİHA CEYHAN : OSMAN KIZI 190/46500  
NEVRİYE YILDIZ : MEHMET KIZI 190/46500  
YÜKSEL HAYTA : DURMUŞ OĞLU 190/46500  
MEHMET IRMAK : MAHMUT OĞLU 190/46500  
MUSTAFA GEÇGEL : AHMET OĞLU 230/46500  
CABBAR BAYRAM : İBRAHİM OĞLU 380/46500  
HAFİZE KÖNTEK : HÜSEYİN KIZI 190/46500  
İSMAİL DAĞDELEN : HALİM OĞLU 190/46500  
RECEP ALTINTAŞ : ŞÜKRÜ OĞLU 190/46500  
BURHAN DURSUN : ALAY OĞLU 190/46500  
HÜSEYİN BESLEME : MÜTTALİP OĞLU 190/46500  
HÜSEYİN ALDEMİR : MEHMET OĞLU 190/46500  
İSMAİL GÜRSES : HAMZA OĞLU 190/46500  
ZEHRA NARAN AYBAR : MEHMET REFİK KIZI 190/46500  
AHMET ÖZDEMİR : HALİM OĞLU 190/46500  
AYDIN HAFO : MEHMET ALİ OĞLU 190/46500  
NAZİM ŞAHİN : MEHMET OĞLU 190/46500  
CEMAL BORULDAY : CELAL OĞLU 190/46500



	<p>İBRAHİM GÜR : FAZLI OĞLU 190/46500  FATMA ARDA : ŞERİF KIZI 190/46500  ZİKRİ YAZGAN : MUSTAFA OĞLU 190/46500  ŞEVKİ YALÇIN : SABRİ OĞLU 190/46500  MEHMET HALİM BABACAN : ABDURRAHİM OĞLU 190/46500  DURSUN ARAS : MUSTAFA OĞLU 190/46500  RIZA ARAS : MUSTAFA OĞLU 380/46500  YAŞAR EKREM : MUSTAFA OĞLU 190/46500  MUZAFFER ÇİZGİCİ : OSMAN OĞLU 230/46500  RECEP TOPCU : EMBİYE OĞLU 190/46500  BAYRAM ALİ COŞAR : HÜSEYİN OĞLU 190/46500  AHMET KARASOY : İZZET OĞLU 2130/46500  AHMET KARASOY : İZZET OĞLU 380/46500  AHMET KARASOY : İZZET OĞLU 180/46500  MUSTAFA YILDIRIM : ALİ OĞLU 182/46500  MEHMET POLAT : NAIL OĞLU 190/46500  T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) 13057/46500</p>
<b>Tarih ve Yevmiye No</b>	<p>26.11.1981/2662  15.04.2011/12228 (TOKİ)</p>
<b>Edinme Sebebi</b>	<p>İFRAZ İŞLEMİ (TSM)  SATIŞ (TOKİ)</p>
<b>TAKYİDAT BİLGİLERİ</b>	
<b>Haciz</b>	<p>Abdullah Ertürk : Ali Oğlu hissesi üzerine 12.10.2010 tarih, 3798 yevmiyeli "Kamu Haczi: Silivri Vergi Dairesi Müdürlüğüne (Karasu Vergi Dairesi Adına) nin 04.02.2010 tarih 5750 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL (Alacaklı: 0)" haczi bulunmaktadır.  Niyazi Demirci : Mehmet Ali Oğlu hissesi üzerine 01.06.2005 tarih, 8806 yevmiyeli "Haciz: Yenibosna V.D.M. 21.04.2005 Sayı 12621 Niyazi Demirci His. Amme Alacağı" haczi bulunmaktadır.  Refik Gül : Mehmet Oğlu hissesi üzerine 10.02.2010 tarih, 3478 yevmiyeli "Kamu Haczi: Silivri Vergi Dairesi'nin 02.02.2010 tarih 5224 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL (Alacaklı: 0)" haczi bulunmaktadır.</p>
<b>Şerh</b>	<p>Mustafa Yıldırım: Ali Oğlu ve Mehmet Polat : Nail Oğlu dışındaki tüm malikler adına, Karayolları Genel Müdürlüğü (TCK) Lehine: 18.12.1980 tarih, 3794 yevmiyeli "İstimlak şerhi" beyanı bulunmaktadır.</p>
<b>Rehin</b>	YOKTUR.
<b>Hak ve Mükellefiyet</b>	YOKTUR.
<b>Beyan</b>	28.06.1996 tarih, 3501 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.
<b>Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri</b>	Maliye Hazinesinden satış işlemi gerçekleşmiştir.



## 2.2.15 Hoşdere 465 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ESENYURT	Parsel	465
Mahalle	HOŞDERE KÖYÜ	Yüzölçümü	1.322,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/22	Ana Taşınmaz Nitelik	SU DEPOSUNU MÜŞTEMİL TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/12228		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI lehine 01.01.1900 başlama tarihli, "İntifa Milli Savunma Bakanlığına aittir" açıklaması bulunmaktadır.		
Beyan	14.08.1967 tarih, 429 yevmiyeli "Mezkür GayriMenkul üzerinde iki adet memba suyu olduğu şerh verildi" beyanı bulunmaktadır. 26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden tapulama işlemi gerçekleşmiştir.		

## 2.2.16 Hoşdere 453 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ESENYURT	Parsel	453
Mahalle	HOŞDERE KÖYÜ	Yüzölçümü	1.725,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/21	Ana Taşınmaz Nitelik	SU DEPOSUNU MÜŞTEMİL TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/12228		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI lehine 01.01.1900 başlama tarihli, "İntifa Milli Savunma Bakanlığıdır" açıklaması bulunmaktadır.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden tapulama işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.17 Hoşdere 30 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ESENYURT	Parsel	30
Mahalle	HOŞDERE KÖYÜ	Yüzölçümü	16.000,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/1	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/12228		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden satış işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.18 Hoşdere 31 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ESENYURT	Parsel	31
Mahalle	HOŞDERE KÖYÜ	Yüzölçümü	19.000,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	1/2	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	15.04.2011/12228		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI lehine 01.01.1900 başlama tarihli, "İntifai Milli Savunma Bakanlığına Aittir" açıklaması bulunmaktadır.		
Beyan	26.04.1995 tarih, 4954 yevmiyeli "Askeri güvenlik sahası içindedir" beyanı bulunmaktadır. 28.06.1996 tarih, 5301 yevmiyeli "Askeri nedenle yapılması kısıtlı alan" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Maliye Hazinesinden satış işlemi gerçekleşmiştir.		



## 2.2.19 Hoşdere 318 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	318
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	34.054,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2972	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	01.07.1998 tarih, 4999 yevmiyeli "Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır. 15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır. 19.01.1989 tarih, 98 yevmiyeli "Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		

## 2.2.20 Hoşdere 318 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	318
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	3.116,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2973	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	"Kültür tesisi olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmaktadır. 01.07.1998 tarih, 4999 yevmiyeli "Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır. 15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır. 19.01.1989 tarih, 4999 yevmiyeli "Askeri yasak bölge içinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.21 Hoşdere 319 A da 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	319
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	4.936,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2974	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	Milli Eğitim Bakanlığı Lehine: "Kreş alanı olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmaktadır. 15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.22 Hoşdere 319 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	319
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	1.499,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2975	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	"Teknik altyapı olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmaktadır. 15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.23 Hoşdere 320 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	320
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	8.892,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2976	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	Milli Eğitim Bakanlığı Lehine: "İlkokul yeri olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmaktadır. 15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.24 Hoşdere 321 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	321
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	24.277,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2977	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.25 Hoşdere 322 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	322
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	23.435,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2978	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli “ İmar düzenlenmesine alınmıştır” beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.26 Hoşdere 322 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	322
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	2.571,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2979	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli “ İmar düzenlenmesine alınmıştır” beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.27 Hoşdere 323 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	323
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	10.153,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2980	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.28 Hoşdere 323 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	323
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	5.940,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2981	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	"Lise yeri olarak ayrılmıştır" beyanı bulunmaktadır. 15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli " İmar düzenlenmesine alınmıştır" beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.2.29 Hoşdere 323 Ada 3 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	323
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	3
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	49.467,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2982	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli “ İmar düzenlenmesine alınmıştır” beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		

### 2.2.30 Hoşdere 324 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	324
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	26.959,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2983	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli “ İmar düzenlenmesine alınmıştır” beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		

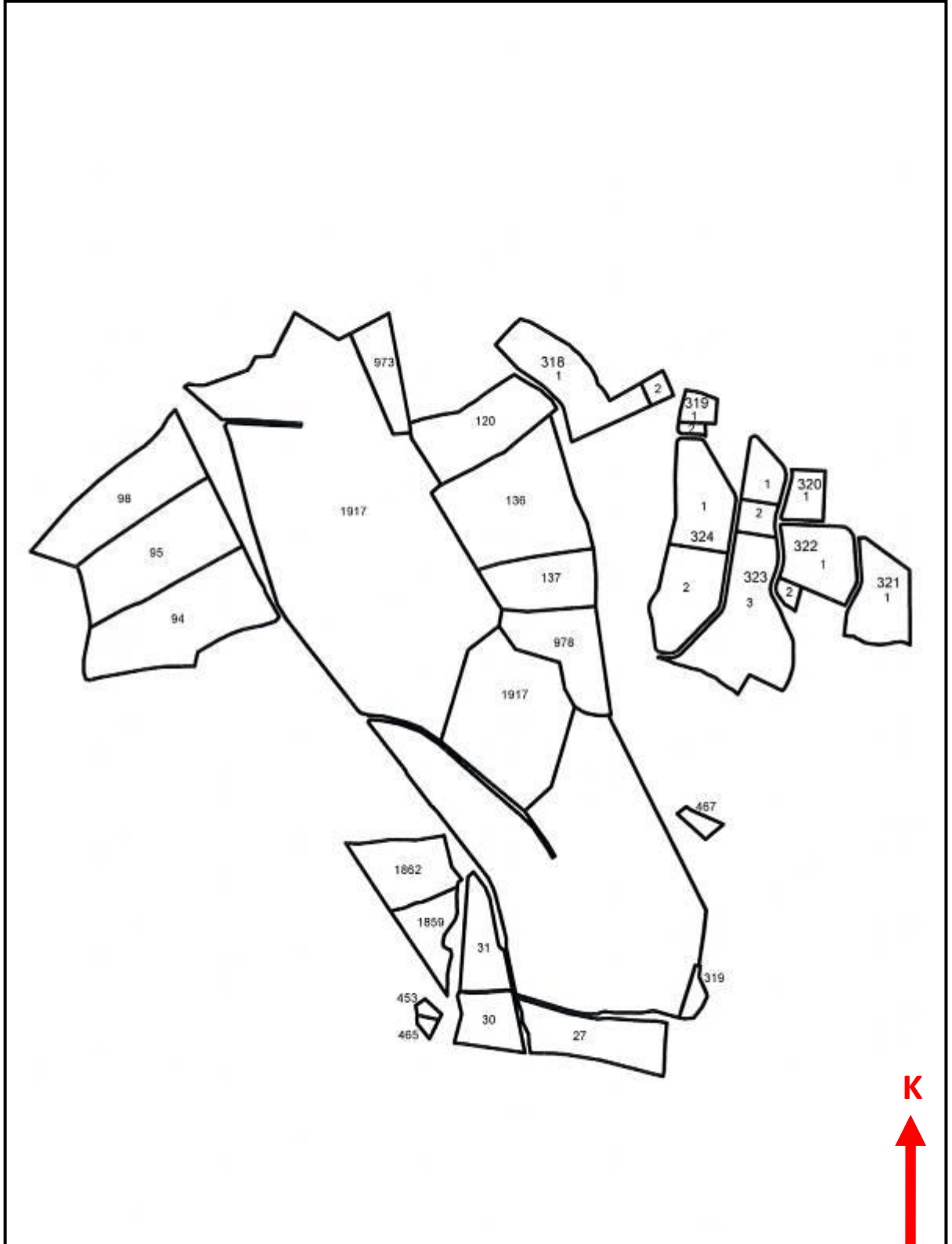
**2.2.31 Hoşdere 324 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	324
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	HOŞDERE MAH.	Yüzölçümü	27.951,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	31/2984	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	06.10.2011/10580		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/Şerh/Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	15.10.2009 tarih, 11352 yevmiyeli “ İmar düzenlenmesine alınmıştır” beyanı bulunmaktadır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Akfil Holding Anonim Şirketinden satın alma işlemi gerçekleşmiştir.		



### 2.3 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu alan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere ve Hoşdere-Filtepe Mahalleleri 31 adet parsel olup, toplam yüzölçümleri 1.347.480,00 m<sup>2</sup> dir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının hissesi 1.110.408,36 m<sup>2</sup>, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesi 223.250,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.333.658,36 m<sup>2</sup> dir.



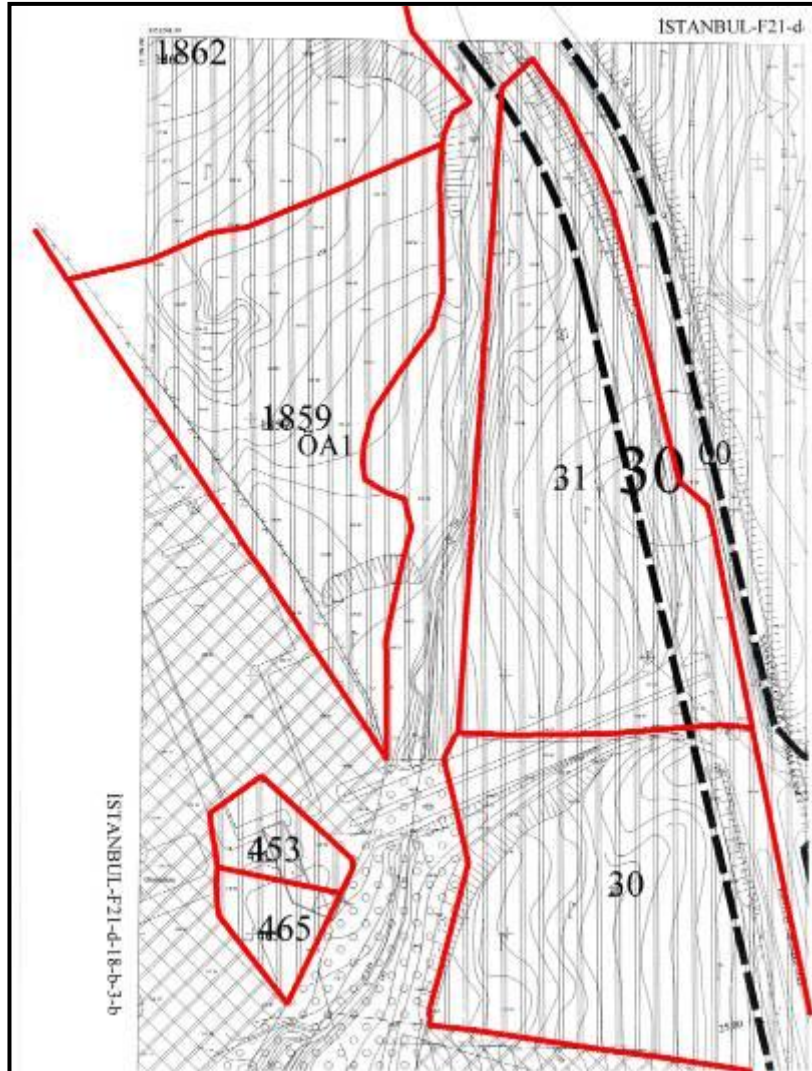
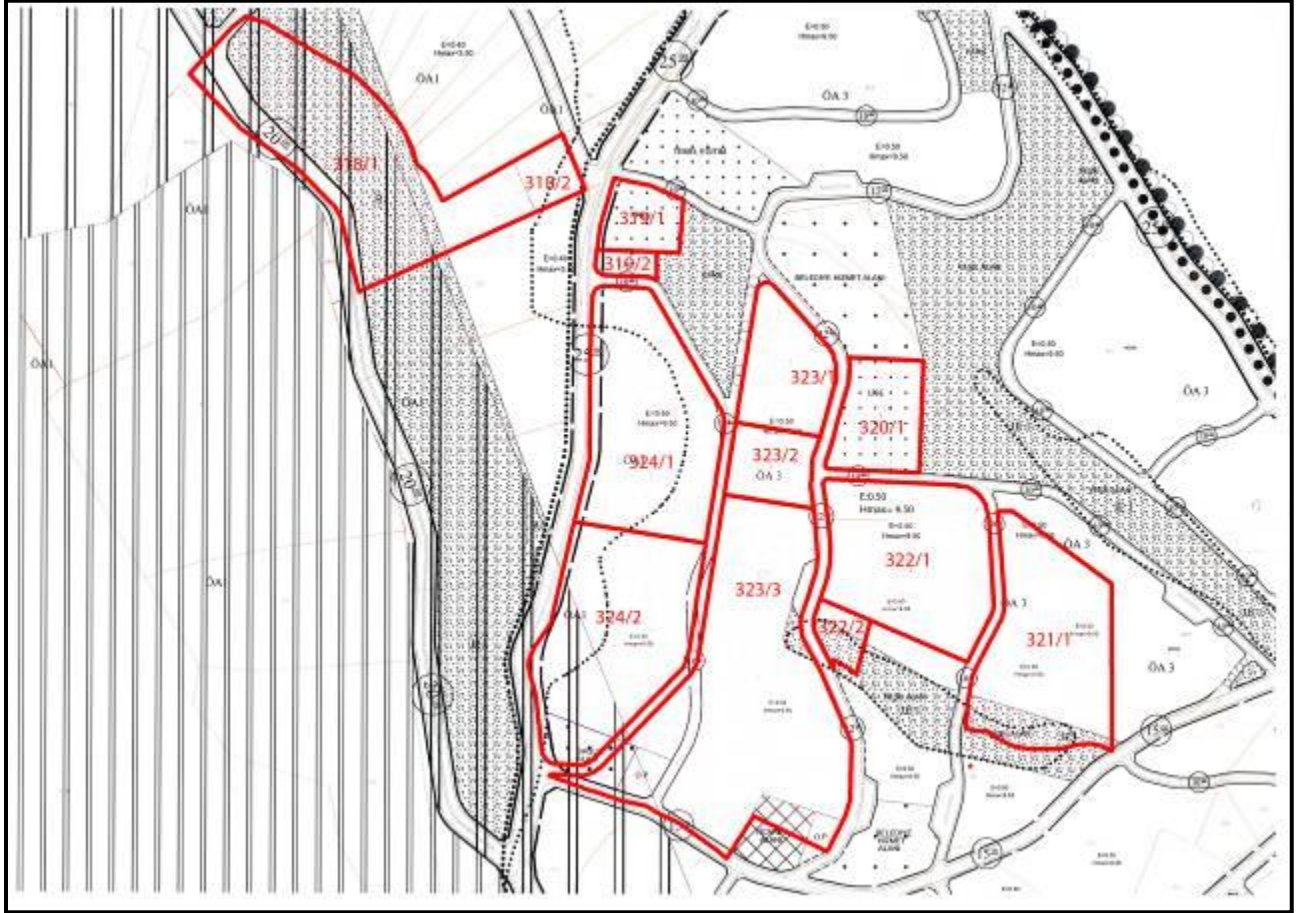


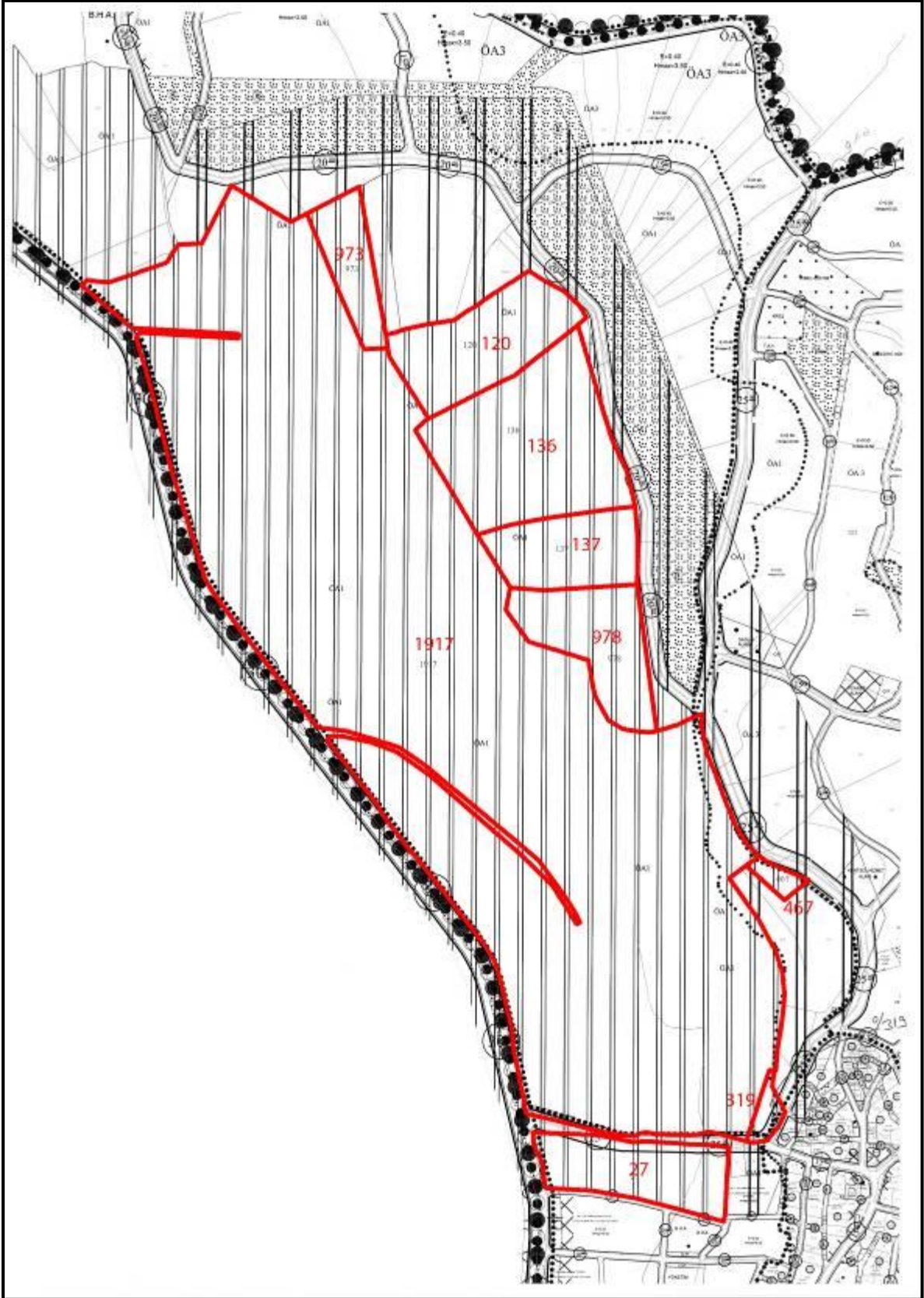


## 2.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Başakşehir Belediyesi ve Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırma neticesinde bu bölgenin 24.02.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında oluşturulan 24.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve civarı, Hoşdere Filtepe, Köyüstü, Köyiçi mevkileri Revizyon Uygulama İmar Planına göre planlanmıştır. İmar uygulaması sonucu kesilmesi gereken düzenleme ortaklık payları henüz kesilmemiştir. İmar Planı Fonksiyonları aşağıdaki tablodadır.

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Yüzölçüm(m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesindeki yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Hmax	Emsal	Fonksiyon
1	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	94	62,800.00	62,800.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
2	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	95	56,255.00	56,255.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
3	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	98	48,065.00	48,065.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
4	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	973	16,750.00	16,750.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
5	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1917	656,463.00	656,463.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
6	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	120	38,750.00	38,750.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
7	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	136	67,750.00	67,750.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
8	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	137	27,375.00	24,772.95	-	-	ASKERİ BÖLGE
9	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	319	4,250.00	4,250.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
10	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	467	3,625.00	3,625.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
11	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	978	32,000.00	32,000.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
12	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	27	30,500.00	30,500.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
13	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1862	26,000.00	26,000.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
14	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1859	15,600.00	4,380.41	-	-	ASKERİ BÖLGE
15	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	465	1,322.00	1,322.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
16	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	453	1,725.00	1,725.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
17	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	30	16,000.00	16,000.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
18	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	31	19,000.00	19,000.00	-	-	ASKERİ BÖLGE
19	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	318	1	34,054.00	34,054.00	3.5	0.4	ASKERİ BÖLGE, REKREASYON, KONUT
20	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	318	2	3,116.00	3,116.00	9.5	0.4	KONUT
21	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	319	1	4,936.00	4,936.00	-	-	KREŞ
22	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	319	2	1,499.00	1,499.00	-	-	TEKNİK ALKTYAPI
23	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	320	1	8,892.00	8,892.00	-	-	LİSE
24	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	321	1	24,277.00	24,277.00	9.5	0.5	KONUT, YEŞİL ALAN
25	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	322	1	23,435.00	23,435.00	9.5	0.5	KONUT
26	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	322	2	2,571.00	2,571.00	9.5	0.5	KONUT, YEŞİL ALAN
27	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	1	10,153.00	10,153.00	9.5	0.5	KONUT
28	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	2	5,940.00	5,940.00	9.5	0.5	KONUT
29	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	3	49,467.00	49,467.00	9.5	0.5	KONUT,OTOPARK, TİCARET, ASKERİ BÖLGE
30	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	324	1	26,959.00	26,959.00	9.5	0.5	KONUT
31	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	324	2	27,951.00	27,951.00	9.5	0.5	KONUT, SAĞLIK ALANI, ASKERİ BÖLGE,
						1,347,480.00	1,333,658.36			





### 2.5 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler.

Rapora konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.



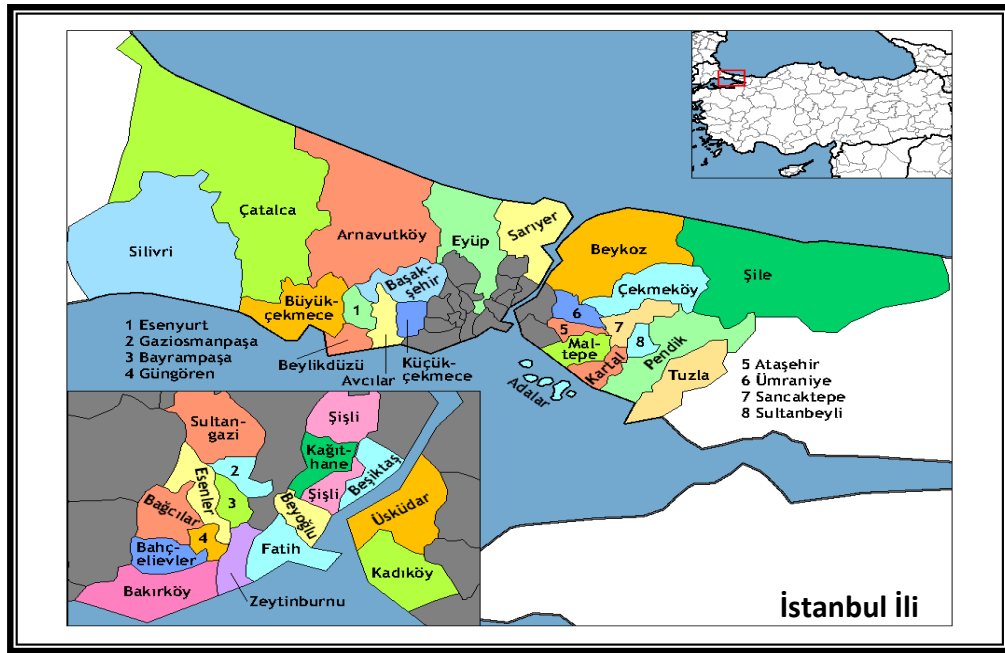
### 3 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 3.1 Bölge Analizi

##### 3.1.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadenizi, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtasıyla Avrupa Kıtasını birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla 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, Kâğıthane, 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.

### 3.1.2 Başakşehir İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 kişidir.

### 3.1.3 Esenyurt İlçesi

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyüçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgede bir hizmet atağı başlatılmıştır. Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.





### 3.2 Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi

Gayrimenkullerin çevresinin genellikle fabrikalar ve toplu konut uygulamaları ile çevrili olduğu görülmüştür. TEM Otoyoluna yakın konumlu olan gayrimenkullerin yakın çevresinde Kiptaş Hadımköy 2. Etap, Armina Evleri, Günışığı Evleri ve çeşitli sanayi üniteleri mevcuttur. Gayrimenkullere ulaşım TEM otoyolundan Hadımköy-Hoşdere yolu üzerinden sağlanmaktadır.

### 3.3 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller toplam 1.347.480,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 31 adet parsel olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesi 223.250,00 m<sup>2</sup>, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın hissesi 1.110.408,36 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.333.658,36 m<sup>2</sup> dir. Zemininde yapılan incelemede askeri alanda kalan bazı parseller üzerinde atıl vaziyette yapıların bulunduğu, diğer parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 3.4 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri Ve Hukuki Durum Analizi

Rapora konu gayrimenkullerden 4 pafta 137 parsel ile 1-4 pafta 1859 parsel T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın hisseli parselleri olup diğer bütün parsellerin mülkiyetinin tamamı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na aittir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan alan 1.333.658,36 m<sup>2</sup> dir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin 24.02.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında oluşturulan 24.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sanayi Bölgesi, Hoşdere ve civarı, Hoşdere Filtepe, Köyüstü, Köyiçi mevkileri Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre planlanmıştır. İmar uygulaması sonucu kesilmesi gereken düzenleme ortaklık payları henüz kesilmemiş olup Askeri Bölgede kalan parsellerde yapılaşması kısıtlı alan beyanı vardır.



## 4 GAYRİMENKULLERİN NİHAİ DEĞERLENDİRMESİ

---

### 4.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

- ✓ TEM otoyoluna yakın konumlu olması,
- ✓ Yakın Çevresinde nitelikli toplu konut uygulamaları bulunması,
- ✓ Yeni ve planlı gelişen bir bölgede yer alması

### 4.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

- ✓ Gayrimenkullerin bir kısmının askeri alan olarak planlanmış olması
- ✓ Askeri Bölgede kalan bazı parseller üzerinde atıl vaziyette yapıların bulunması,
- ✓ Askeri Bölgede kalan parsellerde yapılaşmanın kısıtlı olması ve ÖA1 lejantı ile önlem alınarak yapı yapılabilecek alanda kalması
- ✓ İstanbul Merkezi olarak kabul edilen tarihi yarımadaya uzak olması
- ✓ İmar Uygulaması sonucu ayrılması gereken Düzenleme Ortaklık Paylarının ayrılmamış olması,



## 5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 5.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

#### 5.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 5.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.



### 5.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunmadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

### 5.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlendirilmesinde; arsa için yeterli sayıda emsal bulunmuş olması nedeniyle “Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi” ile piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin muhtemel satış hâsılatı ve inşaa maliyetleri hesap edilerek “Yeniden İnşaa Etme Maliyeti Yöntemi” kullanılmıştır.



## 6 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapora konu gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemi ile değeri belirlenirken gayrimenkule emsal teşkil edebilecek nitelikteki benzer gayrimenkullerin satış değerleri ve bu gayrimenkullerin değeri etkileyen/etkileyebilecek özellikleri dikkate alınmıştır.

## 6.1 Gayrimenkullerin Vergi Beyanına Esas Arsa Değeri

Başakşehir Belediyesi ve Esenyurt Belediyesinde yapılan araştırmaya göre 2011 yılı için Emlak Vergi Beyanına Esas ilan edilen arazi asgari (m<sup>2</sup>) birim değerinin rapora konu parseller Askeri Alan (Kısıtlı Bölge) için 14,79 TL/m<sup>2</sup> olduğu belediye yetkililerinden şifahan öğrenilmiştir.

Başakşehir Belediyesi İNTERNET BELEDİYESİ			
İNTERAKTİF İŞLEMLER		KULLANICI İŞLEMLERİ	
Sokak Rayıçları	Sokak Rayıçları		
Bina Aşınma Oranları	Sorgulama Parametreleri		
Çevre Temizlik Tarifeleri	Mahalle Adı	<input type="text"/>	Sorgula
Bilgi Edinme	Yıl	2011	Temizle
Bütçe Bilgileri	Sokak Rayıçları		
Nikah Saatleri	Sokak Adı	Derece	Rayıç Değer
İhaleler	FİLTEPE MEVKİİ (KONUT ALANI)	5	311.55
Başvuru(Şikayet, Bilgi, Talep)	FİLTEPE MEVKİİ (TİCARET ALANI)	5	415.4
Başvuru İzleme	FİLTEPE MEVKİİ (VILLA)	5	363.48
ÜYE İŞLEMLERİ	Filtepe Mevkii (Konut alanı)	5	311.55
Yeni Üye	GÜNBATIMI SOKAK (ŞEALALE)	5	1817.38
Kullanıcı Bilgilerim	GÜVENLİK BÖLGESİ (KISITLI BÖLGE)	5	14.79
	HADIMKÖY BAHÇEŞEHİR YOLU	0	415.4

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesindeki yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Vergi Beyanına Esas Asgari Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri	Vergi Beyanına Esas Asgari Arsa Toplam Değer (TL)	Vergi Beyanına Esas asgari Arsa Emlak konut Hissesinin Değeri (TL)
1	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	94	62,800.00	62,800.00	14.79	928,812.00	928,812.00
2	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	95	56,255.00	56,255.00	14.79	832,011.45	832,011.45
3	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	98	48,065.00	48,065.00	14.79	710,881.35	710,881.35
4	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	973	16,750.00	16,750.00	14.79	247,732.50	247,732.50
5	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1917	656,463.00	656,463.00	14.79	9,709,087.77	9,709,087.77
6	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	120	38,750.00	38,750.00	14.79	573,112.50	573,112.50
7	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	136	67,750.00	67,750.00	14.79	1,002,022.50	1,002,022.50
8	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	137	27,375.00	24,772.95	14.79	404,876.25	366,391.93
9	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	319	4,250.00	4,250.00	14.79	62,857.50	62,857.50
10	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	467	3,625.00	3,625.00	14.79	53,613.75	53,613.75
11	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	978	32,000.00	32,000.00	14.79	473,280.00	473,280.00
12	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	27	30,500.00	30,500.00	14.79	451,095.00	451,095.00



13	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1862	26,000.00	26,000.00	14.79	384,540.00	384,540.00
14	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1859	15,600.00	4,380.41	14.79	230,724.00	64,786.26
15	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	465	1,322.00	1,322.00	14.79	19,552.38	19,552.38
16	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	453	1,725.00	1,725.00	14.79	25,512.75	25,512.75
17	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	30	16,000.00	16,000.00	14.79	236,640.00	236,640.00
18	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	31	19,000.00	19,000.00	14.79	281,010.00	281,010.00
19	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	318	1	34,054.00	34,054.00	14.79	503,658.66	503,658.66
20	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	318	2	3,116.00	3,116.00	14.79	46,085.64	46,085.64
21	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	319	1	4,936.00	4,936.00	14.79	73,003.44	73,003.44
22	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	319	2	1,499.00	1,499.00	14.79	22,170.21	22,170.21
23	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	320	1	8,892.00	8,892.00	14.79	131,512.68	131,512.68
24	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	321	1	24,277.00	24,277.00	14.79	359,056.83	359,056.83
25	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	322	1	23,435.00	23,435.00	14.79	346,603.65	346,603.65
26	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	322	2	2,571.00	2,571.00	14.79	38,025.09	38,025.09
27	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	1	10,153.00	10,153.00	14.79	150,162.87	150,162.87
28	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	2	5,940.00	5,940.00	14.79	87,852.60	87,852.60
29	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	3	49,467.00	49,467.00	14.79	731,616.93	731,616.93
30	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	324	1	26,959.00	26,959.00	14.79	398,723.61	398,723.61
31	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	324	2	27,951.00	27,951.00	14.79	413,395.29	413,395.29
						1,347,480.00	1,333,658.36		19,929,229.20	19,724,807.14

## 6.2 Çevrede Arsa Değeri Araştırması

Kaynak	Konum	İmar Durumu	Emsal / Hmax	Satış Değeri (TL)	m <sup>2</sup>	Birim Fiyatı TL/m <sup>2</sup>
Hüseyin Önal (0 532 352 79 96)	Başakşehir/ Hoşdere	Konut	E=0,50	2.300.000,00	6.000,00	383,33
Ayla Timoçin (0 212 607 00 19)	Başakşehir/ Hoşdere	Konut	9,50	225.000,00	395,00	569,62
Naci Özten (0 535 657 32 25)	Başakşehir/ Hoşdere	Konut	9,50	550.000,00	700,00	785,71
Muzaffer Aktekin (0 212 669 42 00)	Hadımköy Mercedes Fab. Karşısı	Konut	-	17.600.000,00	88.000,00	200,00
Zülküf Karagöz (0 212 607 02 42)	Başakşehir/ Hoşdere	Konut	-	418.176,00	1.080,00	387,20
Hakkı Bal (0 212 607 01 80)	Bahçeşehir 2. Kısımda	Konut	9,50	78.496.000,00	223.000,00	352,00
Hakan Taşgöz (0 212 607 01 63)	Başakşehir/ Hoşdere Filtepe	Konut	-	6.500.000,00	16.109,00	403,50
Ulaş Taşgöz (0 212 607 01 63)	Başakşehir/ Hoşdere	Konut	-	350.000,00	900,00	388,88
Ekrem Arkan (0 535 251 53 91)	Başakşehir/ Şahintepe	Konut	-	55.000,00	200,00	275,00
Yaşar Çark (0 212 607 01 24)	Başakşehir / Hoşdere Filtepe	Konut	9,50	100.320,00	375,00	267,52



### 6.3 Emsal Yöntemi ile Değer Takdiri (Pazar Değeri)

Edinilen güncel bilgiler, mahallinde yapılan araştırmalar doğrultusunda; gayrimenkulün emsallerine göre konumu, olumlu ve olumsuz nitelikleri gibi hususlar birlikte değerlendirildiğinde arsanın ortalama m<sup>2</sup> birim değeri **330,00 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır. İmar Planında Kamu Alanında kalan parsellerin kamulaştırılma ihtimali ve yapılaşmasındaki kısıtlamalar da dikkate alınarak parsellerin Pazar Değerinin emlak vergi beyanına esas asgari arsa değeri alınmasının uygun olduğuna karar verilmiştir.

Buna göre değer tablosu aşağıdadır;

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesindeki Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Fonksiyon	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Fiyat (TL)	Emlak Konut Hissesinin Toplam Fiyatı (TL)	Kira Birim m <sup>2</sup> Değeri
1	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	94	62,800.00	62,800.00	ASKERİ BÖLGE	400.00	25,120,000.00	25,120,000.00	0.95
2	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	95	56,255.00	56,255.00	ASKERİ BÖLGE	400.00	22,502,000.00	22,502,000.00	0.95
3	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	98	48,065.00	48,065.00	ASKERİ BÖLGE	400.00	19,226,000.00	19,226,000.00	0.95
4	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1	973	16,750.00	16,750.00	ASKERİ BÖLGE	350.00	5,862,500.00	5,862,500.00	0.83
5	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1917	656,463.00	656,463.00	ASKERİ BÖLGE	328.00	215,319,864.00	215,319,864.00	0.78
6	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	120	38,750.00	38,750.00	ASKERİ BÖLGE	340.00	13,175,000.00	13,175,000.00	0.81
7	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	136	67,750.00	67,750.00	ASKERİ BÖLGE	340.00	23,035,000.00	23,035,000.00	0.81
8	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	137	27,375.00	24,772.95	ASKERİ BÖLGE	340.00	9,307,500.00	8,422,803.00	0.81
9	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	319	4,250.00	4,250.00	ASKERİ BÖLGE	300.00	1,275,000.00	1,275,000.00	0.71
10	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	467	3,625.00	3,625.00	ASKERİ BÖLGE	487.00	1,765,375.00	1,765,375.00	1.16
11	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	978	32,000.00	32,000.00	ASKERİ BÖLGE	350.00	11,200,000.00	11,200,000.00	0.83
12	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	27	30,500.00	30,500.00	ASKERİ BÖLGE	350.00	10,675,000.00	10,675,000.00	0.83
13	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1862	26,000.00	26,000.00	ASKERİ BÖLGE	350.00	9,100,000.00	9,100,000.00	0.83
14	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	1/4	1859	15,600.00	4,380.41	ASKERİ BÖLGE	350.00	5,460,000.00	1,533,143.50	0.83
15	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	465	1,322.00	1,322.00	ASKERİ BÖLGE	250.00	330,500.00	330,500.00	0.60
16	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	453	1,725.00	1,725.00	ASKERİ BÖLGE	250.00	431,250.00	431,250.00	0.60
17	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	30	16,000.00	16,000.00	ASKERİ BÖLGE	350.00	5,600,000.00	5,600,000.00	0.83
18	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4	31	19,000.00	19,000.00	ASKERİ BÖLGE	350.00	6,650,000.00	6,650,000.00	0.83
19	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	318	1	34,054.00	34,054.00	ASKERİ BÖLGE, REKREASYON, KONUT	255.00	8,683,770.00	8,683,770.00	0.61
20	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	318	2	3,116.00	3,116.00	KONUT	250.00	779,000.00	779,000.00	0.60
21	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	319	1	4,936.00	4,936.00	KREŞ	14.79	73,003.44	73,003.44	0.04
22	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	319	2	1,499.00	1,499.00	TEKNİK ALKTYAPI	14.79	22,170.21	22,170.21	0.04
23	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	320	1	8,892.00	8,892.00	LİSE	14.79	131,512.68	131,512.68	0.04
24	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	321	1	24,277.00	24,277.00	KONUT, YEŞİL ALAN	280.00	6,797,560.00	6,797,560.00	0.67
25	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	322	1	23,435.00	23,435.00	KONUT	280.00	6,561,800.00	6,561,800.00	0.67
26	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	322	2	2,571.00	2,571.00	KONUT, YEŞİL ALAN	230.00	591,330.00	591,330.00	0.55
27	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	1	10,153.00	10,153.00	KONUT	260.00	2,639,780.00	2,639,780.00	0.62



28	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	2	5,940.00	5,940.00	KONUT	255.00	1,514,700.00	1,514,700.00	0.61
29	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	323	3	49,467.00	49,467.00	KONUT, OTOPARK, TİCARET, ASKERİ BÖLGE	280.00	13,850,760.00	13,850,760.00	0.67
30	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	324	1	26,959.00	26,959.00	KONUT	270.00	7,278,930.00	7,278,930.00	0.64
31	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere-Filtepe	324	2	27,951.00	27,951.00	KONUT, SAĞLIK ALANI, ASKERİ BÖLGE,	260.00	7,267,260.00	7,267,260.00	0.62
							1,333,658.36			442,226,565.33	437,415,011.83	

Arsa kiraya verilmesi durumunda; 35 yıllık kira getirisinin değerine karşılık geleceği düşünülmektedir.

Kira Birim m<sup>2</sup> Değeri = Toplam Değer/Yıl/12/alan

#### 6.4 Gayrimenkullerin Üzerinde Geliştirilebilecek Toplu Konut Projesinin Analizi

##### 6.4.1 Yakın Çevrede Konut Emsali Araştırması

Gayrimenkullerin yakın çevresinde toplu konut uygulamaları mevcuttur. Gayrimenkullere emsal olabilecek aynı ilçedeki satılık konut emsalleri aşağıdadır.

Konut Emsal Değerler					
Kaynak	Konut Bulunduğu Yer	Alan (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı	Fiyat (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Zehra Özcan (0 532 366 33 13)	Başakşehir / Armina Evleri	90	2+1	128.000,00	1.422,22
Zehra Özcan (0 532 366 33 13)	Başakşehir / Armina Evleri	120	3+1	185.000,00	1.541,66
Göksel Sancaklı (0 532 291 98 78)	Kelebekler Vadisi	120	2+1	245.000,00	2.041,66
Tolga Karakuş (0 212 607 09 09)	Başakşehir / Armina Evleri	90	2+1	145.000,00	1.611,11
Reha Medin Gayrimenkul (0 212 669 02 17)	Citycourt	130	3+1	405.000,00	3.115,38
Onur Vatan (0 544 334 33 44)	Günişığı Evleri	220	4+2	730.000,00	3.318,18

##### 6.4.2 Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemine Göre Arsa Değeri ve Diğer Analizler

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesiindeki 31 adet parselden Askeri Bölge fonksiyonlu, **1.124.230,00 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü alan ve Konut fonksiyonlu **223.250,00 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü alanda toplu konut projesi geliştirilmesi halinde; gayrimenkul üzerinde imar planına uygun inşa edilecek konutların ortalama satış m<sup>2</sup> birim değerinin **2.000 TL**, ticari ünitelerin ortalama satış m<sup>2</sup> birim değerinin **2.500 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.



- ✓ Toplam Askeri Bölge Fonksiyonlu Alan = 1.124.230,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Askeri Bölge İçin Arsa Alanı = 1.124.230,00 m<sup>2</sup> - (1.124.230,00 m<sup>2</sup> x %40 DOP) = 674.538,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Askeri Bölge İçin Emsal Alan = 674.538,00 m<sup>2</sup> x 0.50 = 337.269,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Toplam Konut Fonksiyonlu Alan = 223.250,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Konut Fonksiyonlu Arsa Alanı = 152.810,00 m<sup>2</sup> (İmar Planına göre kesintiden sonra kalan alan)
- ✓ Konut Fonksiyonlu Bölge İçin Emsal Alan = 75.566,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Toplam Emsal Alanı = 337.269,00 m<sup>2</sup> + 75.566,00 m<sup>2</sup> = 412.835,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Toplam Satılabilir Alan = Emsal Alanı + Emsal Alanının %20'i kabulü ile 495.402,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Toplam İnşaat Alanı = Toplam Satılabilir Alan + Emsal Alanın %5'i kabulü ile 516.043,75 m<sup>2</sup>
- ✓ Projedeki Konut Alanı = Toplam Satılabilir Alan x 0.80 = 396.321,60
- ✓ Projedeki Ticaret Alanı = Toplam Satılabilir Alan x 0.20 = 99.080,40
- ✓ Yapım Maliyeti = Toplam İnşaat Alanı x m<sup>2</sup> Birim Değeri = 516.043,75 m<sup>2</sup> x 565,00 TL/m<sup>2</sup> = 291.564.718,75 TL olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Tahmini Proje Karı = Toplam Satış Hasılatı x 0.30 = 312.103.260,00 TL
- ✓ Arsa Değeri = Toplam Satış Hasılatı - (Tahmini Proje Karı + Toplam Proje Maliyeti) = 436.675.940,00 TL

Yukarıdaki hesaplamalar ve kabuller doğrultusunda oluşan proje analiz tablosu aşağıdadır.



<b>Emsal 0,50 İçin Toplu Konut Projesi Analizi Tablosu</b>			
<b>Proje Analizi İçin Öngörüler</b>			
<b>Toplam Askeri Bölge Fonksiyonlu Alan (m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.124.230,00</b>
<b>Askeri Bölge İçin Arsa Alanı (m<sup>2</sup>)</b>			<b>674.538,00</b>
<b>Askeri Bölge İçin Emsal Alan (m<sup>2</sup>)</b>			<b>337.269,00</b>
<b>Toplam Konut Fonksiyonlu Alan (m<sup>2</sup>)</b>			<b>223.250,00</b>
<b>Konut Fonksiyonlu Arsa Alanı (m<sup>2</sup>)</b>			<b>152.810,00</b>
<b>Konut Fonksiyonlu Bölge İçin Emsal Alan (m<sup>2</sup>)</b>			<b>75.566,00</b>
<b>Toplam Emsal Alanı (Net İmar Alanı x 0,50) (m<sup>2</sup>)</b>			<b>412.835,00</b>
<b>Toplam Satılabilir Alan (Emsal Alanının %20 Fazlası) (m<sup>2</sup>)</b>			<b>495.402,00</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alanının %5'i + Satılabilir Alan) (m<sup>2</sup>)</b>			<b>516.043,75</b>
<b>Maliyetler</b>			
<b>Maliyet Türü</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Değer (TL)</b>
Proje İnşa Maliyeti (TL)	516.043,75	565,00	291.564.718,75
<b>Toplam Proje Maliyeti</b>			<b>291.565.000,00</b>
<b>Satış Hasılatı</b>			
<b>Hasılat Türü</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Değer (TL)</b>
Konut Satış Hasılatı (TL)	396.321,60	2.000,00	792.643.200,00
Ticaret Satış Hasılatı (TL)	99.080,40	2.500,00	247.701.000,00
<b>Toplam Satış Hasılatı (TL)</b>			<b>1.040.344.200,00</b>
<b>Bölgesel Kar Oranı (%)</b>			<b>% 30</b>
<b>Tahmini Proje Karı (TL)</b>			<b>312.103.260,00</b>
<b>Arsa Değeri</b>			
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>436.675.940,00</b>

Yukarıdaki kabuller uyarınca geliştirilen örnek projede arsa değeri **436.675.940,00 TL ≈ 436.676.000,00 TL (Dört yüz otuz altı milyon altı yüz yetmiş altı bin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



### 6.5 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Rapora konu parsellerin tamamı Askeri Alan olarak planlanmış olup tarla vasfındadır. İmar Kanunu gereği ayrılması gereken “**Düzenleme ortaklık payı (DOP)**” ayrılmamıştır. Bu sebeple parseller ile civarında İmar Kanununun 18. Maddesi uygulanabilecek biçimde, planlama ilke ve kriterleri doğrultusunda sağlıklı yapılaşmayı temin edecek bir uygulama imar planı yapılmalı ve 18. Madde uygulaması ile arazi düzenlenmelidir. İmar planında rapora konu gayrimenkullere “**Konut+Ticaret**” fonksiyonunun verilmesi halinde en verimli kullanımın gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir.

### 6.6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporuna konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere ve Hoşdere-Filtepe Mahallelerinde bulunan toplam yüzölçümü 1.347.480,00 m<sup>2</sup> olan 31 adet parseldir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın hissesi 1.110.408,36 m<sup>2</sup>, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesi 223.250,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.333.658,36 m<sup>2</sup>dir.

Gayrimenkullerin değeri;

✓ Emsallerine göre konumu, imar durumu, teknik ve sosyal altyapı, ulaşım vb. özellikleri, emsallerine göre olumlu ve olumsuz nitelikleri gibi hususlar dikkate alınarak “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile

✓ İmar durumu dikkate alınarak üzerinde inşa edilebilecek ticari yapıların pazar fiyatları araştırılarak Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi ile

Olmak üzere iki farklı yöntemle hesaplanmıştır. Ayrıca İnşaat maliyetlerindeki artışlar, piyasa şartları, ekonomik veriler ve geliştirilecek projede gayrimenkulün kullanımının getirebileceği riskler vb. etkenler sebebiyle Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemindeki kabullerin ve verilerin değişmesi ihtimali olduğundan güncel koşullar altında nihai değer olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değer esas alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak takdir edilen nihai pazar değeri;

✓ 39 Adet Parselin Pazar Değeri = **442,226,565.33 TL ≈ 442.227.000,00 TL**

**(Dörtüzyükirkikimilyonikiyüzyirmiyedibin Türk Lirası)** olarak,

✓ 39 Adet Parselin Emlak Konut Hissesine isabet eden kısmının Pazar Değeri =

**437,415,011.83 TL ≈ 437,415,000.00 TL (Dörtüzyötüzyedimilyondörtüzyüzonbeşbin**

**Türk Lirası)** olarak, hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.



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 Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

İşbu rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Şirketimiz işbu raporu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında farklı gerçek ve tüzel kişilere vermeyeceğini taahhüt etmektedir.

**Değerleme Uzmanı**

**Mustafa PINAR**  
Lisans No: 400550

**Sorumlu  
Değerleme Uzmanı**

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Müh.)  
Lisans No: 400375

**RAPOR EKLERİ:**

- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- İmar Plan Notları
- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- İmar Durum Belgeleri



## İNCELEMeye KOnU ALANA AİT FOTOĞRAFLAR









**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. BELİRTİLMİYEN 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. OTOYOL 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 TASDIKLI ZEMİN ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN "JE" BÖLGESİNDE KALAN ALANLARA AİT RAPORLAR AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TASDIK EDİLECEKTİR.
- PARSEL BAZINDA JEOLÖJİK-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 HMIN: 6.50M (2 KAT) VEYA  
HMAX: 9.50M (3 KAT) OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

23.09.2005 TT'LI

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

23.09.2005 TT'LI

31.12.2007 TT'LI

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

31.12.2007 TT'LI

### **KÖYİÇİ 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.

#### **HOŞDERE 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



# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.07.2007

No : 400550

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa PINAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arikian*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezzat Öztangut*  
E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400375

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih PEKTAŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin Aytışık*

Tevfik Metin AYTIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI