

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE MÜLKİYET KAZANIMLARININ
EKONOMİK ANALİZİNİN AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ**

AYŞEGÜL GERVAN

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
GEOMATİK PROGRAMI**

**DANIŞMAN
PROF. DR. HÜLYA DEMİR**

İSTANBUL, 2013

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE MÜLKİYET KAZANIMLARININ
EKONOMİK ANALİZİNİN AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ**

Ayşegül GERVAN tarafından hazırlanan tez çalışması 30.12.2013 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Harita Mühendisliği Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Hülya DEMİR
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Hülya DEMİR
Yıldız Teknik Üniversitesi



Doç. Dr. Şevkiye Şence Türk
İstanbul Teknik Üniversitesi



Yrd. Doç. Dr. Volkan Çağdaş
Yıldız Teknik Üniversitesi



ÖNSÖZ

Kentler yaşadıkça dönüşümü de kaçınılmaz olacaktır. Günümüzde adını sıkça duyduğumuz kentsel dönüşüm projeleri ile kentlerde taşınmazlar ve mülkiyet yeniden üretilmektedir. Bu çalışmada, gecekondü alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin sonuçları, mülkiyet değişimi ve hak sahiplerinin ekonomik kazanımları bağlamında ele alınmıştır. Uygulanan Ayazma kentsel dönüşüm projesi ve öneri proje bu bağlamda karşılaştırılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Tez çalışması boyunca bana bu araştırmayı yapma olanağı tanıyan, birikim ve desteğini benden esirgemeyen hocam ve tez danışmanın Prof. Dr. Hülya Demir'e, Arş. Gör. Ahmet Yılmaz'a ve tabi ki diğer hocalarıma;

Alan araştırmaları sırasında her tür bilgi ve kaynağa ulaşmamda yardımcı olan Erdoğan Balcıoğlu'na;

Yüksek lisans eğitimim boyunca bana her türlü kolaylığı sağlayan mesai arkadaşlarım Ayşe Kara ve Alper Yalçın'a;

Her zaman "üzgün olmaktansa, öfkeli ol" diye hatırlatan Selami İnce'ye;

Arkadaşlar iyidir dedirten bütün arkadaşlara;

Tez çalışması boyunca fikrinden, bilgisinden yararlandığım, alıntı yaptığım bütün hocalara, araştırmacılara ve yazarlara;

Kardeşim Ali Kemal Gervan'a

Ve tabii ki anneme;

ne kadar teşekkür etsem, azdır.

Ekim, 2013

Ayşegül GERVAN

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÇİZELGE LİSTESİ	ix
ÖZET	xi
ABSTRACT.....	xiii
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1 Literatür Özeti	3
1.2 Tezin Amacı	10
1.3 Hipotez	11
BÖLÜM 2	
AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	13
2.1 Ayazma Semti.....	14
2.2 Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi	18
2.2.1 Plan Çalışmaları	22
2.2.2 Alan Tespit Çalışmaları	22
2.2.2.1 Alan Kullanımı	22
2.2.2.2 Mülkiyet Durumu	27
2.2.2.3 Sosyo-Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Durum.....	29
2.2.3 Hak Sahipliği Çalışmaları.....	31
2.2.4 Muvafakat ve Sözleşme Çalışmaları	33
BÖLÜM 3	
ALAN ÇALIŞMASI: AYAZMA ÖRNEĞİ	44

3.1	TOKİ Uygulamaları	44
3.1.1	TOKİ Tarafından Uygulanan Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi.....	45
3.1.1.1	Muvafakatname Esaslarına Göre Borçlandırma	46
3.1.1.2	Hak Sahipliği Türlerine Göre Hak Sahipliği ve Mülkiyet Durumları 49	
3.1.1.2.1	Hazine Mülkiyetindeki Parsellerde İşgalciler	49
3.1.1.2.2	Özel Mülkiyetteki Parsellerde İşgalciler.....	50
3.1.1.2.3	Boş Arsa/Arazisi Olan Yasal Hak Sahipleri	52
3.1.1.2.4	Parseli Üzerinde Kaçak Yapısı Olan Yasal Hak Sahipleri.....	53
3.1.1.2.5	Parseli Üzerinde Tapulu Yapısı Olan Yasal Hak Sahipleri.....	55
3.1.1.3	Değerlendirmeler	57
3.1.2	TOKİ Tarafından Yapılan Gelir Paylaşım Modeli	59
3.1.2.1	Tapu, Kadastro ve İmar Durum Bilgileri	60
3.1.2.2	My World Europe Taşınmaz Değerleri	65
3.1.2.2.1	Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Değerinin Belirlenmesi	65
3.1.2.2.2	Gelir Yöntemi ile Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi.....	66
3.1.2.2.3	Projenin Bugünkü Pazar Değeri	69
3.1.3	Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi'nden Sonra Mülkiyet ve Taşınmaz Değer Değişimi	70
3.1.3.1	Arsa Değeri Değişimi	71
3.1.3.2	Yapı Değerinin Değişimi	72
3.2	Alternatif Proje: İmar Uygulaması	75
3.2.1	Hak Sahipliği Türlerine Göre Ekonomik Kazanımların Karşılaştırılması....	76
3.2.1.1	Boş Arsa/arazisi Olan Yasal Hak Sahipleri	76
3.2.1.2	Parseli Üzerinde Tapulu Konutu Olan Yasal Hak Sahipleri.....	93
3.2.1.3	Parseli Üzerinde Tapusuz Konutu Olan Yasal Hak Sahipleri.....	99
3.2.2	Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi ile Alternatif Proje Ekonomik Kazanımlarının Karşılaştırılması	107
3.2.3	Gelir Paylaşımı ile Projenin Doğrudan TOKİ Tarafından Yapılması Durumunda Ortaya Çıkan Ekonomik Kazanımların Karşılaştırılması	108
3.2.4	Değerlendirmeler	109

BÖLÜM 4

SONUÇ VE ÖNERİLER	111
-------------------------	-----

KAYNAKLAR	116
-----------------	-----

EK-A

PROTOKOL.....	118
---------------	-----

EK-B

PLANLAR.....	121
--------------	-----

B-1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	122
---	-----

B-2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	123
--	-----

B-3 1/1000 ölçekli Başakşehir Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı	124
--	-----

EK-C

AYAZMAYA AİT MÜLKİYET VE HAK SAHİPLİĞİ VERİLERİ	125
C-1 Ayazma Parsel Bazında Yapı Bilgileri	125
C-2 18. madde uygulamasına katılan boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri	130
C-3 18. madde uygulamasına katılan parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahipleri.....	131
C-4 Konut tercihinde bulunan parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahipleri.....	142
C-5 Konut tercihinde bulunan parseli üzerinde tapulu yapısı olan yasal hak sahipleri.....	159
ÖZGEÇMİŞ	167

KISALTMA LİSTESİ

GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İMP	İstanbul Metropolitan Planlama
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
TEM	Transit Ulaşım Ağı
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2. 1 Ayazma konumu	14
Şekil 2. 2 Ayazma 2004 yılı hava fotoğrafı.....	16
Şekil 2. 3 Ayazma 2012 yılı hava fotoğrafı.....	17
Şekil 2. 4 Ayazma'dan bir görünüm.....	18
Şekil 2. 5 Belediye meclis kararı	20
Şekil 2. 6 Alan kullanımına ait grafikler	23
Şekil 2. 7 Alan kullanım paftası.....	24
Şekil 2. 8 Bağımsız birim paftası	25
Şekil 2. 9 Kat adedi paftası	26
Şekil 2. 10 Mülkiyet paftası	28
Şekil 2. 11 Dönüşüm öncesi mülkiyet durumu	29
Şekil 2. 12 Kıymet takdir rapor örneği	32
Şekil 2. 13 İşgalciler ile yapılan anlaşma	34
Şekil 2. 14 Başbakanlık Oluru	35
Şekil 2. 15 2. Başbakanlık Oluru	36
Şekil 2. 16 İşgalciler ile yapılan konut sözleşmesi	37
Şekil 2. 17 Yasal hak sahipleriyle yapılan anlaşma	39
Şekil 2. 18 Ayazma ve Bezirganbahçe konumları.....	42
Şekil 2. 19 Bezirganbahçe konutları vaziyet planı.....	42
Şekil 2. 20 Bezirganbahçe konut planı	43
Şekil 3. 1 My World Europe genel vaziyet planı.....	60
Şekil 3. 2 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel kadastral durum	63
Şekil 3. 3 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel imar paftası	64
Şekil 3. 4 Yasal hak sahipleri için kentsel dönüşüme katılım şekilleri	76
Şekil 3. 5 Boş arsa/arazisi olan maliklerin ekonomik kazanımlarının karşılaştırılması. 92	
Şekil 3. 6 550 analiz no'lu yapının kıymet takdir raporu	98
Şekil 3. 7 Parseli üzerinde tapulu yapısı olan hak sahibinin ekonomik kazanımlarının karşılaştırılması	99
Şekil 3. 8 1144 analiz no'lu yapının kıymet takdir raporu	104
Şekil 3. 9 Parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahiplerinin ekonomik kazanımları.....	106
Şekil 3. 10 Gelir paylaşım modeli ekonomik kazanımları.....	109

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2. 1	Kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet ve yapı ilişkisi	27
Çizelge 2. 2	Kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet analizi	27
Çizelge 2. 3	Kurallar.....	41
Çizelge 3. 1	Hak sahipliği türlerine göre kentsel dönüşüm projesine katılım şekli.....	46
Çizelge 3. 2	565, 566 ve 568 analiz no'lu yapılar kıymet takdir sonuçları.....	48
Çizelge 3. 3	Hazine taşınmazlarındaki işgalciler	50
Çizelge 3. 4	Özel mülkiyette işgalciler	51
Çizelge 3. 5	Boş arsa/arazisini TOKİ'ye devreden yasal hak sahipleri	52
Çizelge 3. 6	Parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahiplerinin konut tercihleri ..	54
Çizelge 3. 7	TOKİ'ye satış yapan parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahipleri.	54
Çizelge 3. 8	Parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahiplerinin konut tercihleri	55
Çizelge 3. 9	TOKİ'ye satış yapan parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahipleri ...	56
Çizelge 3. 10	İmar uygulamasına katılan parseli üzerinde tapulu konutu olanlar	56
Çizelge 3. 11	Hak sahipliği türlerine göre kentsel dönüşüm katılım sayıları.....	58
Çizelge 3. 12	TOKİ'ye satış yapan ve konut tercihinde bulunan yasal hak sahiplerinin ekonomik kazanımları	58
Çizelge 3. 13	Kentsel dönüşüm projesinde 18'inci madde uygulamasına katılan yasal hak sahiplerinin ekonomik kazanımları	59
Çizelge 3. 14	1342 ada 1 parsel tapu bilgileri.....	61
Çizelge 3. 15	1343 ada 1 parsel tapu bilgileri.....	62
Çizelge 3. 16	Karşılaştırma yönteminde kullanılan arsa/araziler	65
Çizelge 3. 17	İndirgenmiş nakit akışlar	68
Çizelge 3. 18	İndirgenmiş net gelirler.....	69
Çizelge 3. 19	Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası kadastral durum	70
Çizelge 3. 20	Hazine taşınmazlarında işgalci olanların toplam borç durumları	71
Çizelge 3. 21	My World Europe konutlarının birim m ² konut değerleri	73
Çizelge 3. 22	Örnek 1a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	79
Çizelge 3. 23	Örnek 1a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar.....	79
Çizelge 3. 24	Örnek 1b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	79

Çizelge 3. 25	Örnek 1b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	79
Çizelge 3. 26	Örnek 1c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	80
Çizelge 3. 27	Örnek 1c'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	80
Çizelge 3. 28	Örnek 2a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	82
Çizelge 3. 29	Örnek 2a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	82
Çizelge 3. 30	Örnek 2b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	82
Çizelge 3. 31	Örnek 2b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	83
Çizelge 3. 32	Örnek 2c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	83
Çizelge 3. 33	Örnek 2c'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	83
Çizelge 3. 34	Örnek 3a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	85
Çizelge 3. 35	Örnek 3a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	85
Çizelge 3. 36	Örnek 3b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	86
Çizelge 3. 37	Örnek 3b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	86
Çizelge 3. 38	Örnek 3c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	86
Çizelge 3. 39	Örnek 3c'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	87
Çizelge 3. 40	Örnek 4a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	89
Çizelge 3. 41	Örnek 4a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	89
Çizelge 3. 42	Örnek 4b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	90
Çizelge 3. 43	Örnek 4b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	90
Çizelge 3. 44	Örnek 4c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	90
Çizelge 3. 45	Örnek 4c'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	91
Çizelge 3. 46	Parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahibinin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	96
Çizelge 3. 47	Parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahibinin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	97
Çizelge 3. 48	Parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahibinin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar	103
Çizelge 3. 49	Parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahibinin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar	103
Çizelge 3. 50	İmar uygulaması yapılsaydı proje toplamında ekonomik kazanımlar ...	107
Çizelge 3. 51	Hak sahiplerinin toplam ekonomik kazanımlarının karşılaştırılması	107
Çizelge 3. 52	Gelir paylaşımından elde edilen ekonomik kazanımlar	108

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE MÜLKİYET KAZANIMLARININ
EKONOMİK ANALİZİNİN AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ**

Ayşegül GERVAN

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hülya DEMİR

Kentsel dönüşüm projeleri, afet risklerinden korunma, yenileme, koruma ve sağlıklılaştırma amaçlarıyla gündeme gelmektedir. Ancak gerçekleştirilen uygulamalar incelendiğinde; kentsel dönüşüm projelerinin genellikle kent merkezine yakın, ilgili proje ile yüksek ekonomik kazanım sağlanması beklenen alanlarda gerçekleştirildiği görülmektedir. Yapılan projelerle, genellikle yoğun yapılaşmanın olduğu, altyapısı yetersiz, sağlıklı ve büyük bir bölümü hazineye ait alanlar, yüksek yoğunluklu yerleşim yerlerine dönüştürülmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğunda hedef kitlenin dönüşüm bölgelerinde yaşayan düşük gelirli insanlar olduğu söylene de, dönüşüm sonrası, orta ve üst gelir sahipleri yönünde değiştiği görülmektedir. Bu alanların dönüşümünde yoğunlukla mülkiyet yapısının da değiştirildiği gözlenmektedir.

Bu çalışmada, gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi örneğinde mevcut uygulama yöntemleri ile İmar Kanununun 18' inci maddesinin uygulaması sonucu ortaya çıkan mülkiyet kazanımlarının karşılaştırılması amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında, 2004 yılında başlayan ve İstanbul'da yapılan ilk kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiştir.

Çalışmada, aktörlerin mevcut projedeki ekonomik kazanımları ile imar uygulaması kullanılması durumunda ortaya çıkacak kazanımlar hesaplanmış ve karşılaştırma sonuçları verilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama yöntemi olarak imar uygulamasının kullanılması ile hak sahiplerinin elde edileceği ekonomik kazanımların daha yüksek gerçekleştiği ispatlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Taşınmaz Yönetimi, İmar Uygulaması

ABSTRACT

AN EXAMINATION OF THE ECONOMIC ANALYSIS OF THE PROPERTY ACQUISITIONS IN URBAN RENEWAL PROJECTS IN THE CASE OF AYAZMA URBAN RENEWAL PROJECT

Ayşegül GERVAN

Geomatic Engineering

MSc. Thesis

Adviser: Prof. Dr. Hülya DEMİR

Urban renewal projects become a current issue with the objectives of the prevention of disaster risks, urban regeneration, conservation and rehabilitation. However, projects are generally realized in areas located near city-centers, which have a higher profit potential. It has conclusively been shown by the implemented projects that generally state-owned areas facing poor infrastructure and high population are transformed to new, high-density residential areas. Projects are claimed to be realized for the low-income residents; however, by the implementation of the projects; new owners having middle or high-income arise in the project areas.

The purpose of this paper is to compare and contrast the property acquisitions resulting from the implementation of the article 18 of Building Code and the current application methods under the given urban renewal project . Within the scope of the paper, Ayazma Urban Renewal Project, which is one of the first urban renewal projects started in 2004, has been analyzed.

Within the study, the economic gains of the actors in the current project and their economic gains in case of the utilization of land readjustment plan have been compared and the results of this comparison have been portrayed. It has been

concluded that in case the land readjustment plan is utilized as a development model, the economic gains of the beneficiaries will be higher.

Keywords: Urban Renewal, Land Management, Development Plan

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Şehirleşme, nüfusun kentte yaşayan kısmının artmasıyla oluşan bir olgudur. TÜİK'in (Türkiye İstatistik Kurumu) adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 2012 yılı itibariyle Türkiye nüfusunun %77'si kentlerde yaşamaktadır [1]. Kentte yaşamayı "gelişmiş" olmanın göstergesi kabul eden iktidarın, nüfusun 3'te 2'sinin kentlerde yaşaması gibi bir hedefi bulunmaktadır [2]. Kentlerde artan nüfus artışı konut gereksinimini de beraberinde getirecektir. Kentsel dönüşüm projelerinin bu ihtiyacı karşılayacağı düşüncesi, kentsel politikaların merkezinde yer almaktadır. Dar gelirliye beş yüz bin konut yaptığını ifade eden TOKİ'nin 2023 hedefi ise 1 milyon "sosyal konut" yapmaktır.

1999 depreminden beri kent gündemi "kentsel dönüşüm" ile meşguldür. Uygulanan dönüşüm projelerin genellikle yasal ve uygulama boyutu eleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm gerçeğinde, büyük kentsel projeler, merkezi alanların yoksullardan temizlenmesi, siyasi aktörlerin fikir birliği, kamu desteği, sadece fiziki mekana yönelik tek tip uygulamalar ve dönüşümü tek taraflı destekleyen yasal düzenlemeler bulunmaktadır.

2000'li yıllarla birlikte "siyasi strateji" olan ve ekonominin lokomotifi inşaat sektöründeki büyümeyi teşvik eden kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yasal çerçeve oluşturulurken yerel yönetim ve merkezi yönetimin rolü büyüktür. İlk 2005 yılında çıkan ve "Beyoğlu Yasası" olarak anılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile Sulukule projesi uygulanmıştır. Bu yasanın

en önemli özelliği hak sahibinin onayını alma gerekliliğini ortadan kaldırması ve yerel yönetime kamulaştırma yetkisi verilmesidir. Bu yetki daha sonradan acele kamulaştırma yetkisine dönüştürölmüş ve yerel yönetimin yaptırım gücü daha da arttırılmıştır.

2006 yılında değişiklik yapılan, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “arsa ve konut üretimi” başlıklı 69’uncu maddesi ve “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” başlıklı 73’üncü maddesi de yerel yönetimlere kentsel dönüşüm uygulama yetkisi tanımaktadır. Yasaya göre, herhangi bir alan tanımı yapılmaksızın belediye veya mücavir alan içerisinde kalan ve en az elli bin metrekare olan bir alanda, belediyeler, arsa ve konut üretimi ve kentsel dönüşüm projesi yapma yetkisine sahiptir. Bu yasa ile yapılan çoğunlukla konut eksenli dönüşüm projelerine örnek olarak, Zeytinburnu’nda KİPTAŞ (İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.) ile yürütölen Merkez Evler ve Sümer Mahallesi gösterilebilir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nunda 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69’uncu ve 73’üncü maddelerindeki yetkileri kullanma hakkı bulunmaktadır. Ayrıca 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda gecekondü alanlarında dönüşüm için TOKİ’nin kaynak kullanma yetkisinden bahsedilmektedir. Bütün bu yasal gelişmelerin en önemlisi, 2012 yılında düzenlenen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun’dur. Yasanın hak sahipliği açısından endişe verici yönleri, mülkiyetin güvence altında olmaktan çıkması, mülk sahiplerinin karar sürecine katılımının dikkate alınmamasıdır.

Uygulanan projelere bakıldığında, en yaygın dönüşüm biçiminin, taşınmaz değeri artan gecekondü alanlarındaki kentsel dönüşüm projeleri olduğu görölmektedir. Bu projelerde, TOKİ, iki çeşit uygulama yapmaktadır. Biri, bölgedeki hak sahipleriyle yaptığı uygulama, diğeri ise gelir paylaşım uygulamasıdır. Hak sahipleriyle koşullarını kendi belirlediği anlaşmalar yapan TOKİ, gecekondü bölgelerinde yaptığı uygulamalarda ise, bulundukları bölgeden başka bir yerdeki TOKİ bloklarına gönderilen hak sahiplerinin durumunu “modern hayata geçiş” olarak tanımlamaktadır. Boşaltılan dönüşüm alanında, imar uygulaması gerçekleştirildikten sonra, arsa karşılığı gelir paylaşım modeliyle, çoğunlukla üst gelir grubuna konut üretimi yapılmaktadır. TOKİ, arsa karşılığı

gelir paylaşım modeliyle elde ettiği geliri, orta ve alt gelir grubuna yönelik konut üretimi yapmak için kaynak olarak kullandığını söylemektedir.

Bugün gecekondü alanları için, sağlıksız, altyapısız, modern şehir görüntüsüne uymayan, fiziksel ve sosyal kirlilik alanları tanımları yapılmaktadır. Hatta gecekondü alanları “suç unsuru” olarak da görülmektedir. Bütün bu tanımlar, kentsel dönüşüm projeleri için gerekçe olarak gösterilmektedir. Dönüşüm sonrası oluşan yeni yerleşim yerleri ise, modern, yaşanabilir ve sağlıklı olarak tanımlanmaktadır.

Araştırma alanı olarak seçilen ve çoğunlukla gecekondü alanı olan Ayazma’da çarpık ve plansız kentleşme gerekçe gösterilerek, siyasi güce dayalı bir fiziki mekan müdahalesi gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada, kentsel dönüşüm ile yaşanan mülkiyet değişimi ile ortaya çıkan değer değişimleri incelenmiştir. Bu çalışmada iki aşamalı bir inceleme yapılmıştır. İlk aşamada, Ayazma kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ve bu düzenleme sonrasında oluşan mülkiyet değişimleri ve gelir paylaşımı yönteminin taşınmaz değerindeki değişime etkisi incelenmiştir. İkinci aşamada ise eğer aynı alanda 3194 sayılı İmar Kanunun ve yönetmeliği çerçevesinde arazi ve arsa düzenlemesi yapılması durumundave herbir arazi sahibinin arazisini kendi geliştirmesi varsayımı altında değer değişimi incelenmiştir. Sonrasında bu iki değerdeki değişimlerin karşılaştırılması yapılmıştır.

1.1 Literatür Özeti

Bu bölümde teorik çerçevede kentsel dönüşüm ve imar uygulaması kavramları hakkında literatür araştırması yapılmış ve bu kavramlar üzerindeki çalışmalar incelenmiştir. Çalışmalar, amaç, yöntem ve sonuç verilerek incelenmiştir.

Çalışmanın [3] amacı, arazi / arsa geliştirme sürecinde kamu özel sektör ortaklıkları kurma yönteminin, özellikle TOKİ’nin dahil olduğu kamu özel-sektör ortaklıklarında ne derece işlerlik kazandığını ve bu ortaklıkların Türkiye’de ne aşamada olduğunu ortaya konmasıdır. Kavramsal olarak, arazi geliştirme süreci ve kamu-özel sektör ortaklıkları örnekleri üzerinde durulmuştur. Türkiye’nin ve İstanbul’un konut politikası ele alınmış olup, TOKİ’nin yapısı irdelenmiş ve örnek olarak seçilen projeler incelenmiştir. Örnek projeler olarak, İstanbul’da bulunan ve TOKİ’nin kamu-özel sektör ortaklığı kurarak arsa

satışı karşılığı hasılat paylaşımı yöntemiyle ihale ettiği ve inşaatı tamamlanmış on üç projeden beş tanesi seçilmiştir. Çalışmanın sonuçlarına göre, arazi hazırlanması sürecinde kent merkezinde ya da merkeze yakın konumda bulunan, tarla ya da hastane alanı olan alanlar, TOKİ'nin bu alanı ihaleye açmaya karar vermesi halinde ani plan değişiklikleriyle konut alanı, ticaret alanı vs. gibi rantı yüksek kent alanlarına dönüştürülebildiği verilmiştir. Ayrıca, incelenen örnek projelerde sosyal konuta rastlamadığı ve TOKİ hasılat paylaşımı modeliyle sosyal konut üretmediği bilgisi verilmektedir. Çalışmada, TOKİ'nin stratejisinin, İstanbul'daki rant potansiyeli bulunan arazilerin sermaye oluşturmak adına plan değişiklikleri ile rant yaratılarak hasılat paylaşımı modeliyle elden çıkarılması ve buradan gelen gelire oluşan sermayenin İstanbul dışındaki sosyal konut projelerinde kullanılması olduğu belirtilmektedir. Ayrıca alan araştırmasında örnek seçilen projelerden üçünün bulunduğu Batı Ataşehir, 1999 yılında tarla olarak kayıtlı iken, 2005 yılında konut alanına çevrilmiş ve TOKİ tarafından ihale edildiği bilgisi verilmiştir. Çalışmanın uygulama bölümünde, TOKİ vizyonunun özel sektör anlayışıyla nasıl örtüştüğü örnek projelerle verilmiştir.

Çalışmada [4] ülkemizde kentsel alanlarda gerçekleştirilen kadastro sonrası tescile konu mülkiyet uygulamalarının dağılımı, tercih edilen imar uygulama yöntemleri ve sonuçları, idari yargıca iptal edilen imar uygulamalarının oranı ve geri dönüşümlerinde yaşanan sorunların teknik ve yasal boyutu, yerel idarelerin tercih ettikleri imar uygulama yöntemleri ve gerekçeleri, arazi yönetimi sorunlarının çözümünde özel sektörün olumlu ya da olumsuz katkılarının tespiti, imar uygulamalarına karar veren ve gerçekleştiren harita mühendislerinin konularında uzman olup olmadığı, mesleki uygulamalarda uzmanlaşma adına yapılması gerekenler, idari yargıya intikal etmiş arazi yönetimi sorunlarında bilirkişilerden kaynaklı sorunların olup olmadığı ve gerekçeleri, ülke bütününde kentsel dönüşüm-yenilemeye yönelik hangi bölgelerde ne kadar büyüklükte bir alanda uygulamanın yapıldığı, ülke genelinde kentsel dönüşüme yönelik uygulama alanlarının büyüklüğü, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarını nasıl gerçekleştirdikleri ve ne tür sorunlar yaşadıkları gibi arazi yönetimine yönelik sorunların anket bazlı verilerle ortaya konması ve bu konuda sürdürülebilir arazi yönetimi için önerilerin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Çalışmanın kavramsal temellerini, kadastro, imar uygulamaları ve kentsel dönüşüm oluşturmaktadır. Uygulama

bölümünde, katılımcıların üniversite ve iş hayatlarında imar uygulamaları ile kentsel dönüşüm-yenileme konularındaki bilgi ve deneyimlerini, katılımcıların mevcut uygulamalarla ilgili hukuki ve teknik açıdan görüşlerinin analizi, belediyeler tarafından yapılan imar uygulamalarının analizi yapılmıştır. Güvenilirlik analizine, Çalışmaya 16 büyükşehir belediyesinden, 10 tanesi, 64 il belediyesinden 34 tanesi ve büyük şehir belediyelerine bağlı 73 alt kademe ve ilçe belediyesinden de 30 alt kademe ve ilçe belediyesi katılmıştır. Çalışmanın sonunda, imar uygulama yöntemlerinde, mevzuat eksikliği ve uygulayıcıların uzman kişilerden oluşmaması gibi nedenlerle mülkiyet problemlerinin yaşandığı bilgisi verilmektedir. Çalışmada, son 10 yılda gerçekleştirilen imar uygulama yöntemlerinden ortalama %16.03'ünün iptal edildiği ve bunların %45.59'unun geri dönüşümünde sorun yaşandığı tespit edilmiştir. Uygulanan kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin, amacının dışında kamulaştırma yöntemi, mülk sahipleriyle para karşılığı anlaşılıp mülklerinin kamulaştırılması, kat karşılığı veya başka yerden imar hakkı verilmesi yöntemleri ile gerçekleştirildiği bilgisi verilmiştir. Çalışma, imar uygulaması yöntemleri ve kentsel dönüşüm uygulamaları için olumlu sonuçlar doğuracak öneriler getirmektedir.

Çalışmanın [5] amacı, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin uygulama bölgesine ve taşınmaz mal değerine (arsa birim fiyatları üzerinden) etkilerinin irdelenmesi, mevcut değerlendirme yöntemleri ve sonuçlarının kentsel dönüşüm faaliyetleri ile olan ilişkisinin araştırılmasıdır. Çalışmanın kavramsal temellerini, planlama, kentsel dönüşüm ve taşınmaz mal değerlemesi oluşturmaktadır. Uygulama kapsamında, yenileme (restorasyon), kentsel dönüşüm, altyapı ve planlama faaliyetlerinin taşınmaz değerine etkileri örnek uygulama alanları (Tarlabaşı, Balat, Sulukule, Küçükçekmece) üzerinde incelenmiştir. Uygulamaların toprak değerine etkileri, yerel yönetimlerin her dört yılda bir belirlediği arsa rayiç bedeli üzerinden analiz edilmiştir. Çalışmanın sonucunda, dönüşüm için örnek çalışma alanlarında “taşınmaz değeri” üzerinde artışı etkisi gösterdiği verilmektedir. Tarlabaşı Bulvarı birim m² fiyatları, 1994 - 2008 yılları arasında 46 kat artarken, bulvara açılan “Kalyoncu Kulluğu Caddesi’nde 1994 - 2008 yılları arasında rayiç değerinin 62 kat arttığı bilgisi verilmiştir. Kentsel dönüşüm bölgesinde örneklemeye konu olan taşınmazlara oranla daha uzak bir konumda bulunan “Kadın Çıkmazı Sokak” ta aynı yıllar arasındaki rayiç değerlerin 3,72 kat artış gösterdiği bilgisi

verilmiştir. Küçükçekmece ilçesinde alt yapı faaliyetleri kapsamında 2006 yılında yapımı tamamlanan “Halkalı Caddesi Düzenleme İnşaatı” ile bölgenin rayiç değerlerinde artışa neden olmuştur. 2005-2006 yılları arasında Halkalı Caddesindeki değer artışı %34,51 ve Halkalı Caddesinin devamı olan Mahmutbey Caddesindeki değer artış oranı %30,88 olurken, altyapı yenileme faaliyetlerinin görülmediği Fatih Caddesinde değer artış oranı %20,00 oranında kaldığı bilgisi verilmiştir. Fatih ilçesi, Neslişah ve Balat Karabaş Mahallelerinde uygulanan yenileme ve restorasyon çalışmalarının, Fatih Belediyesi’nin taşınmazların rayiç bedellerini mahalle bazında ve 4 yıllık periyotlarla hazırlamasından dolayı lokal noktalardaki “değer” artış oranları belirlenemediği, bunun taşınmaz değerine etkisi olmadığı anlamına gelmediği bilgisi verilmiştir. Çalışmada, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin taşınmaz değerlerine olan etkisi arsa rayiç bedeli üzerinden verilmiştir. Uygulamada, kentsel dönüşüm projeleriyle oluşan taşınmaz değer artışlarının sadece arsa rayiç bedel üzerinden verilmesi, arsa satış değeri ve imar hakkından kaynaklanan taşınmaz değer artışlarını göz ardı etmektedir.

Çalışmanın [6] amacı, “çoğunlukla Avrupa uygulamalarından ithal edilmiş, model ve araçların kullanıldığı, parçacıl, anlık çözümler üreten ve çok boyutlu olarak kurgulanamayan bir müdahale biçimi” olarak karşımıza çıkan Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarına, ülkenin hukuki altyapısının, sosyo-kültürel ve ekonomik koşullarının, yönetim mekanizmalarının ve doğal değerlerinin göz önünde bulundurulduğu, özgün ve ortak bir "dönüşüm" yaklaşımının geliştirilebilmesi için ihtiyaç duyulan literatür çalışmalarına, "yönetim mekanizmalarının kentsel dönüşüm algısı ve uygulamaları üzerindeki etkisi" nin çözümlenmesi yönünde bir katkı sağlamaktır. Kentsel dönüşüm üzerine kavramsal tartışmalar, örnek olay olarak belirlenen ülkeler olan; İngiltere, Almanya ve Türkiye'de "kentsel dönüşüm" algıları, uygulamaları ve bu uygulamaların tarihsel süreç içindeki evrimleri üzerinden yapılmıştır. Uygulama bölümünde, Türkiye'de yaklaşık olarak son beş yılda yapılmış olan ve devlet yapılanmasını, yönetim mekanizmalarını ya da kentsel dönüşüm uygulamalarını etkileyen/etkileyecek çeşitli yasal düzenlemeler ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarında aktif olarak sorumluluk üstlenen ve sürece dahil edilmeyen aktörler incelenmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde örnek olay incelemesinde Ayazma ve Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi ele alınmıştır. Çalışmanın

sonucunda, projenin en olumlu özelliklerinden birinin mekansal müdahale ağırlıklı yaklaşımın; eğitim, sağlık, istihdam gibi konularda geliştirilen sosyal programlarla desteklenecek olması olarak verilmiştir.

Çalışmanın [7] amacı, kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde ve diğer ülkelerde kullanılan uygulama araçlarının incelenmesi, ülkemizde kullanılan önemli uygulama araçlarından biri olan, arazi ve arsa düzenlemesinin her yönüyle incelenerek, uygulamadan ve içerikten kaynaklanan sorunların belirlenmesi, imar planlarının daha iyi uygulanabilmesi ve kentsel rantın kamuya kazandırılabilmesi için mevcut uygulama araçlarının işlevselliğin artırılmasında kullanılabilecek yöntemlerin, stratejilerin ve içerikteki değişim önerilerinin ortaya konulmasıdır. Kavramsal olarak, rant, kentsel toprak rantı, kentsel toprak rantlarının oluşum süreci, arsa ve arazi düzenlemesi, arsa spekülasyonu, devlet müdahalesi ve kentsel rant, imar planlarıyla oluşan kentsel rantın kamuya kazandırılması için kullanılan araçlar üzerinde durulmuştur. Alan çalışmasında, imar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın topluma geri kazandırılmasında, ülkemizde en sık kullanılan uygulama aracı olan 3194 sayılı İmar Kanunun 18'inci maddesi ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin Hacılar Köyünde, Gölbaşı Belediyesi tarafından yapılan uygulama, yaratılan kentsel rantın ne kadar büyük olduğunu göstermesi ve yaratılan kentsel rantın gerçek hak sahibi olan topluma geri kazandırılması hususunda, mevcut uygulama araçlarındaki eksiklikleri gözler önüne sermesi, yeni uygulama araçlarına ihtiyaç duyulduğunu göstermesi açısından örnek bir uygulama olarak seçilmiştir. İmar uygulamasında, kadastro parsellerinden yapılan % 28 DOP kesintisiyle 20 adet park alanı elde edilmiş olmasına rağmen, uygulama yaratılan kentsel rantın topluma kazandırılması anlamında incelendiğinde, kadastro parseli iken m²'si 3 TL olan taşınmazların, uygulama sonrasında m²'sinin 13 TL'ye çıktığı, taşınmaz değerlerinde % 433 artış olduğu, % 28 DOP kesintisi yapıldığı, % 405 oranında oluşan kentsel rantın topluma dönmediği bilgisi verilmiştir. Uygulama sonucunda, kırdan kente yaşanan göç neticesinde, araziden arsaya dönüşen toprağa olan talebin, devletin gerekli arsa stokunu yapamaması ve özel mülkiyeti kontrol altında tutamaması nedeniyle hızla arttığı, topraktan rant elde eden kişi ve grupların oluştuğu, kentsel rantın kamuya kazandırılması için kullanılan uygulama araçları olan, kamulaştırma ve arazi ve arsa düzenlemesinin sınırlı ve yetersiz

olduğu verilmiştir. Ayrıca kentsel rantın kamuya kazandırılmasında, ülkemizde kullanılan uygulama araçlarının kullanıldığı alanların sınırlı olduğu, plan uygulamalarını kolaylaştıracak özel alanların (kentsel sit ve koruma alanları, gecekondu alanları, yeni gelişme alanları, afet riskli alanlar, kent merkezleri, özel statülü alanlar, kentsel dönüşüme ve yenileşmeye konu olan imarlı alanlar) ve yetkilerin tanımlanması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Çalışmada, arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin, yasal açıdan zorunlu hale getirilmesi, uygulamada alan eşitliği yöntemi yerine değer eşitliği yöntemi kullanılması, düzenleme sınırlarının imar planı tasarım aşamasında belirlenmesi ve imar haklarından ve konumdan kaynaklanan değer farklılıkları ile düzenleme ortaklık payı (DOP) arasında dengeli bir hesaplama yöntemi geliştirilmesi gibi öneriler de getirilmiştir. Çalışmada önerilen dengeli hesaplama yöntemine ilişkin kavramsal veya uygulamaya yönelik bilgi verilmemiştir. Plan uygulamalarını kolaylaştıracak özel alanların ve yetkilerin tanımlanması önerisi bulunmaktadır. Çalışmada önerilen değer eşitliği yöntemi hak sahipleri açısından başarısız olabilmektedir.

Çalışmada [8], dünyada ve ülkemizde kentleşme süreci ve kentsel alanların gelişimi konu edilmiş, kentsel dönüşüm kavramı, tarihsel süreci ve projelerin finansmanı, bu projelerdeki değerlendirme işlemleri incelenmiştir. Ülkemizdeki kavramsal boşluklar, hak sahipliğinin önemi ve gerçekleşen eksik ve yanlışlıklardan bahsedilerek Ülkemizde oluşan kentsel dönüşüm algısı ortaya çıkarılmış, Kentsel dönüşüm çalışmalarında farklı uygulamalarda değer tespiti çalışmalarının nasıl gerçekleştirildiği örnekleri ile incelenmiştir. Çalışmada kentsel dönüşüm projelerine örnek olarak, Ankara Portakal Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi ele alınmıştır. Uygulanan kentsel dönüşüm projelerindeki değerlendirme işlemleri, Gaziosmanpaşa Karayolları Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi, Küçükçekmece, Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi ve Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi örneklerinden verilmiştir. Gülsuyu-Gülensu Bölgesi verileri kullanılarak kentsel dönüşüm uygulanabilirlik araştırması yapılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmalarında ne yerel idarelerin yapmış olduğu değer tespitlerinin ne de değerlendirme şirketlerinin yapmış olduğu değer tespitlerinin bir standardı bulunmadığı, özellikle hak sahibi olmayan ya da Tapu Tahsis Belgesi sahibi

olanların yapılarının değeri tespit edilirken bölgenin şartlarına göre farklı varsayımlar kullanıldığı bilgisi verilmiştir. Örneğin tapu tahsis belgesine sahip yapılar, Gaziosmanpaşa Karayolları Kentsel Yenileme Projesi kapsamında değerlendirilirken sadece Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlediği birim m² değerleri kullanılırken, Mersin-Erdemli Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında bölgedeki tapu tahsis belgeli arsaların mevcut satış rayici göz önüne alınarak bir değerlendirme yapılmıştır. Yine Gaziosmanpaşa Karayolları Kentsel Yenileme Projesinde gecekondü sahiplerine enkaz bedeli olarak yapı bedelinin % 30'u değer olarak tespit edilirken, Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında gecekondü sahiplerine enkaz bedeli olarak yapı bedelinin % 10'u değer olarak tespit edilmiştir. Çalışmanın sonucunda, kentsel dönüşüm projeleri için yapılan değerlendirme çalışmalarından sağlıklı sonuçlar elde etmek amacıyla, kamu eliyle yapılan değerlendirme işlemlerine, yasal düzenlemelerle belirli bir standart oluşturulmalı ve uygulanması gerektiği belirtilmiştir. Gülsuyu-Gülensu bölgesinde kentsel dönüşüm uygulanabilirlik araştırmasında, kamu-özel sektör birlikteliği ile iş yapılacağı düşünülmüş ve hasılat paylaşımı modeli kullanılmıştır. Hasılat paylaşımında yasal hak sahibi olanlara %30, yükleniciye %70 pay verilmiştir. Hak sahibi olmayanların ise sosyal konutlardan yararlanması ön görülmüştür. Kentsel dönüşüm uygulanabilirlik araştırmasında projedeki hak sahipleri ile yerinde dönüşüm yapıldığı, uygulamanın bu anlamda başarılı olduğu görülmektedir. Uygulamada, gelir paylaşım modeli ile kentsel dönüşüm projesinde yasal hak sahiplerine düşük oranda pay verildiği görülmektedir.

Çalışmanın [9] amacı, İstanbul'da ve özellikle Beyoğlu bölgesinde yaşanan kentsel dönüşüm sürecinin incelenmesi ve çalışma alanı olan Kamondo Han'ın geliştiriciler ve yatırımcılar için yatırım kararı alma sürecinde önemli bir girdi olan finansal fizibilite analizi yapılarak analiz sonuçlarının ortaya konmasıdır. Kavramsal olarak, kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme konuları Türkiye ve dünya örnekleriyle birlikte ele alınmıştır. Uygulama bölümünde Beyoğlu ve Galata'da yaşanan dönüşüm sürecinin altyapısını oluşturan İstanbul şehir merkezinin tarihsel süreç içerisinde geçirdiği dönüşümler incelenerek belediyelerin verdiği kararların ve uygulamaların; dünyadaki ekonomik gelişmelerin mekana yansımaları vurgulanmıştır. Uygulama sonucunda, Beyoğlu bölgesinde restore edilmiş ya da içi yenilenmiş, Boğaz manzaralı konutların m² satış rakamları ortalama 2.500 - 3.000 ABD Doları, manzarası olmayan konutların m²

satış değerlerinin ise ortalama 2.000 - 2.500 ABD Doları arasında olduğu, bu veriler finansal fizibilite analizine girdi oluşturduğu bilgisi verilmiştir. Kamondo Han'ın restorasyon projesi için yapılan finansal fizibilite analizinde projeyi yapacak yatırımcının 4.528.875 ABD Doları yatırım yaparak iki yıl sonunda toplam 6.236.500 ABD Doları gelir elde ettiği sonucuna varılmıştır. %11 iskonto oranı ile proje net getirisinin bugüne indirgenmesi sonucu Kamondo Han projesi için belirlenen bugünkü değeri yaklaşık 1.200.000 ABD Doları'dır. Yatırımın geri dönüş oranının yaklaşık %40 olarak hesaplandığı finansal fizibilite analizi sonucunda bu projenin yatırımcının beklentilerini karşılar nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Çalışma, gayrimenkul geliştirme literatürüne katkı yapmıştır. Alan çalışması sonucunda, tarihi eserlerin fiziksel olarak yenilenmesinin yarattığı ekonomik kazanç ortaya çıkarılmıştır.

Çalışmada [10], kentsel dönüşüm projelerinde imar uygulamasının kullanılması durumunda ortaya çıkan değer artışı Hollanda'dan Breda, Arnhem ve Schiedam bölgelerinde mevcut uygulanan projeler üzerinden karşılaştırma yapılarak incelenmiştir. Çalışmada, Hollanda'da kent içinde kamusal alanın üretim sürecinin, yerel yönetimin tüm alanı satın alıp (gerekli görürse kamulaştırma yaptığı), proje geliştirdiği bilgisi verilmiştir. Bölgedeki taşınmaz değerlerinin değişimi "hedonik değer analizi" ile proje öncesi ve sonrası birim m² ofis kira değerlerinin farkı ile hesaplanmıştır. Çalışmada, kentsel alan üretiminde yeni planlama araçlarının gerekliliği vurgulanmıştır. Hollanda'da mevcut uygulanan projedeki sorunlara, proje öncesi değerlerin alınması ve katılımcıların kazançtan pay sağlaması özelliklerinden dolayı imar uygulamasının kullanılmasının çözüm olacağı vurgulanmıştır.

1.2 Tezin Amacı

Çalışmanın amacı, kentsel dönüşüm projelerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliği esaslarına göre imar uygulamasının kullanılması denenerek, TOKİ uygulamaları ile 18'inci madde uygulaması hak sahipliği, mülkiyet durumları ve ekonomik kazanımlar açısından karşılaştırılarak, hak sahiplerinin ve proje uygulayıcısının ekonomik kazanımlarının değişimi ortaya konulmasıdır.

Çalışmanın bölge sınırı olarak, 2004 yılında başlayan İstanbul'un ilk kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Ayazma proje alanı seçilmiştir. Çalışmanın 1. bölümünde, teorik

çerçevede kentsel dönüşüm ve imar uygulaması kavramları hakkında literatür araştırması yapılmış ve bu kavramlar üzerindeki çalışmalar incelenmiştir. Tezin amacı ve hipotezler ileri sürülmüştür. Çalışmanın 2. bölümünde, Ayazma bölgesi ve Ayazma kentsel dönüşüm projesi ile ilgili bilgiler verilmiştir. Ayazma kentsel dönüşüm proje hazırlık ve uygulama süreci ayrıntılı anlatılmıştır. Çalışmanın 3. bölümünde, kentsel dönüşüm ile yaşanan mülkiyet değişimi ile ortaya çıkan değer değişimleri incelenmiştir. Bu çalışmada iki aşamalı bir inceleme yapılmıştır. İlk aşamada, Ayazma kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ve bu düzenleme sonrasında oluşan mülkiyet değişimleri ve gelir paylaşımı yönteminin taşınmaz değerindeki değişime etkisi incelenmiştir. İkinci aşamada ise eğer aynı alanda 3194 sayılı İmar Kanunun ve yönetmeliği çerçevesinde arazi ve arsa düzenlemesi yapılması durumunda ve her bir arazi sahibinin arazisini kendi geliştirmesi varsayımı altında değer değişimi incelenmiştir. Sonrasında bu iki değerdeki değişimlerin karşılaştırılması yapılmıştır. Sonuç bölümünde sonuçlar verilir, değerlendirme yapılmış ve önerilerde bulunulmuştur.

1.3 Hipotez

Bu çalışmada, gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi örneğinde mevcut uygulama yöntemleri ile İmar Kanununun 18' inci maddesinin uygulaması sonucu ortaya çıkan mülkiyet kazanımlarının karşılaştırılması amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında, 2004 yılında başlayan ve İstanbul'da yapılan ilk kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiştir. Çalışmada aşağıdaki sorulara yanıt aranmıştır:

- (1) Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin mülkiyet ve hak sahipliği durumları nasıl değişmektedir?
- (2) Kentsel dönüşüm alanında TOKİ uygulamalarından biri olan gelir paylaşım modelinin ekonomik kazanımları ne şekilde olmaktadır?
- (3) Kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan değer artışının aktörler arasında dağılımı nasıl gerçekleşmektedir?
- (4) Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin kazanımları nasıl gerçekleşmektedir?

(5) Kentsel dönüşüm projelerinde 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesinin kullanılması durumunda hak sahiplerinin kazanımları nasıl gerçekleşmektedir?

Bu 5 temel araştırma sorusunun hedeflediği sonuçlara ulaşabilmek için aşağıdaki hipotezler belirlenmiştir:

- (1) Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin ekonomik kazanımları azdır.
- (2) Mevcut tüzede var olan 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesinin kentsel dönüşüm projelerinde kullanılması hak sahiplerinin ekonomik kazanımlarını arttırmaktadır.
- (3) 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesinden sonra oluşan yeni yapılaşma koşullarıyla bölgede taşınmaz değerleri artmaktadır.
- (4) Hak sahibinin 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesine katıldıktan sonra arsasını mevcut piyasa koşullarında satması veya kat karşılığı vermesi durumunda elde edeceği gelir artmaktadır.
- (5) TOKİ tarafından kentsel dönüşüm uygulamalarında değer eşitliği kullanılması ile taşınmazı üzerinde imar hakkını kullanmamış hak sahipleri için dezavantaj yaratmaktadır.

BÖLÜM 2

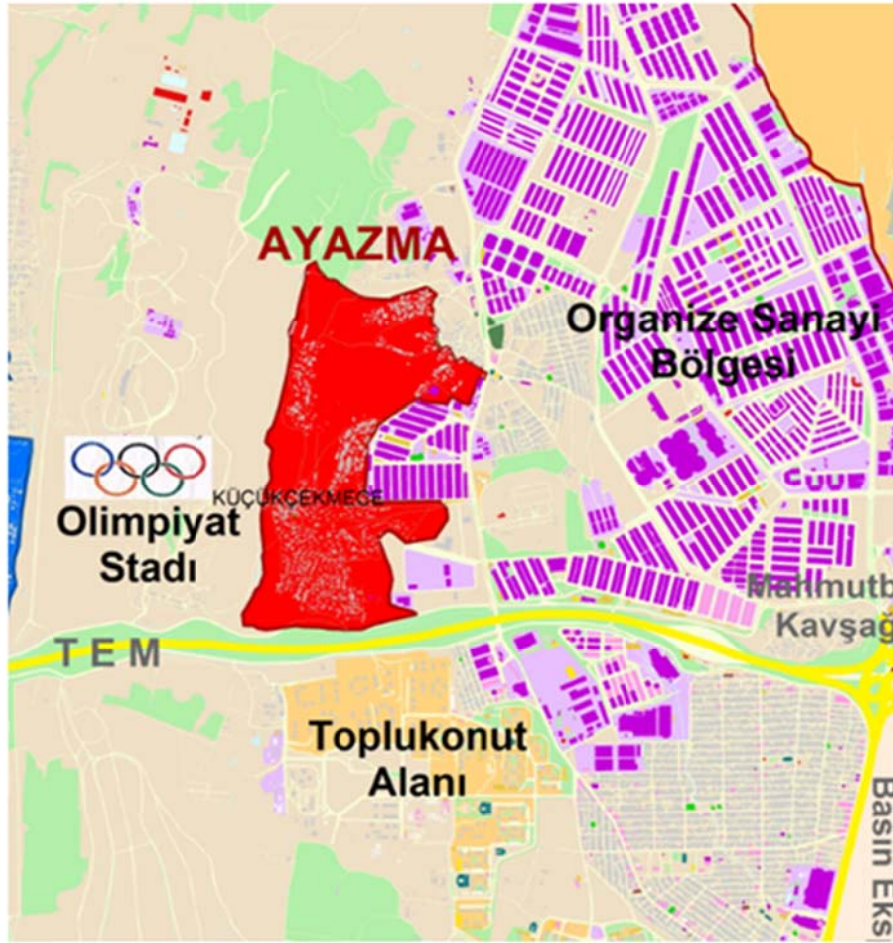
AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Bu bölümde kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyet ve hak sahipliği durumlarının nasıl değiştiğinin ortaya konulması için tamamlanan “Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi” ele alınmıştır. Bu araştırma için Ayazma bölgesinin seçilmesinin nedeni, projenin gecekondü alanlarında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına örnek olmasıdır. Dönüşüm alanının boşaltılması ve alanda yeni proje geliştirilmesi, bölgede yeniden üretilen mülkiyet yapısını ve taşınmaz değer farklarını araştırma olanağı tanımaktadır.

Alan araştırması kapsamında mülkiyet ve hak sahipliği verileri, Küçükçekmece Belediyesi kaynaklarından ve kıymet takdir çalışmalarını Küçükçekmece Belediyesi için yapan özel firma yetkilisinden alınmıştır. Hak sahiplerinin projeye katılım şekilleri, düzenlenen muvafakatnamelere göre irdelenmiştir. Bölgedeki hak sahiplerinin kentsel dönüşüme katılım tercihleri sonucunda oluşan ekonomik kazanımları, kıymet takdir raporları ve muvafakatname verilerine göre hesaplanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesine ait veriler Başakşehir Belediyesinden alınmıştır. Proje kapsamında, TOKİ tarafından gelir paylaşım modeliyle uygulanan yeni konut projesinin taşınmaz değer verileri, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın My World Europe taşınmaz değerlendirme raporundan [11] alınmıştır.

2.1 Ayazma Semtı

Ayazma semti, Küçükçekmece ilçesinde, TEM Otoyolu'nun kuzeyinde, Olimpiyat parkının doğusunda ve Organize Sanayi Bölgesi'nin batısında bulunmaktadır (Şekil 2. 1). Kentsel dönüşüm uygulaması başladıktan sonra Ayazma, 22.03.2008 tarih 5747 sayılı İBB Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Küçükçekmece Belediyesi'nden ayrılıp yeni bir ilçe olan Başakşehir sınırlarına dâhil edilmiştir. İdari kayıtlarda Ayazma'nın adı Ziya Gökalp mahallesidir ve toplam alanı 1.171.461m²'dir.



Şekil 2. 1 Ayazma konumu [12]

Çoğunluğu hazine ve şahıs adına kayıtlı, plansız yerleşimin olduğu, teknik ve sosyal altyapıdan yoksun bölgede tek katlı yapılar çoğunluktadır. Hane halkı geliri oldukça düşük, nüfus yoğunluğu fazladır.

Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Uygulama Biriminden erişilen 2004 yılı hava fotoğrafı Şekil 2. 2’de, İBB Şehir Rehberi üzerinden erişilen 2013 yılı hava fotoğrafı Şekil 2. 3’de verilmiştir. Şekil 2. 4’te Ayazma’dan bir görünüm verilmiştir.



Şekil 2. 2 Ayazma 2004 yılı hava fotoğrafı [12]



Şekil 2. 3 Ayazma 2013 yılı hava fotoğrafı [13]



Şekil 2. 4 Ayazma’dan görünüm [12]

2.2 Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi

24.12.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5272 sayılı Belediye Kanunu 73’üncü maddesi gereğince “Ayazma Kentsel Yenileme Alanı” olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalan alan, 04.07.2005 tarih ve 2005/02 sayılı karar ile Küçükçekmece belediye meclisi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak kabul edilmiştir (Şekil 2. 5).

Küçükçekmece belediyesi internet sayfası üzerinden 2008 yılında yayımlanan ve Ayazma kentsel dönüşüm projesini anlatan, “Yaşama Yeni Bir Pencereden Bakın” kitapçığında [12] projenin amaçlarını şu şekilde sıralanmaktadır:

- Sürdürülebilir çevrede çağdaş kaliteli bir yaşam sunmak,
- Çevresel sorunları çözmek, eğitim ve sosyal kalitesi yüksek nüfusun yetişmesi için donatı alanları sunularak bölgenin yaşam kalitesini artırmak, daha güvenilir ve yaşanabilir bir yaşam alanı haline getirmek,
- Hem yaşam standartları hem de kullanıcı taleplerini karşılayacak çağdaş ve günümüz mimarisine uygun yeni konutlar üretmek,

- Dere yatağı gibi yerleşime uygun olmayan alanları kentsel yeşil alan olarak bölgeye kazandırmak ve böylece bölgede can güvenliğini sağlamak,
- Günümüz kentlerinde hızla tüketilen sosyal değerleri iyileştirerek Ayazma halkına ve kentliye yeni kazanımlar sağlamak,
- Ayazma'nın ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış bölgelerinde ekonomiyi canlandırmak, fizik mekan koşullarını iyileştirmenin yanı sıra sosyal barışı yeniden sağlamak ve sosyal rehabilitasyonu gerçekleştirmek,
- Sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerle ortaya çıkan ihtiyaçları karşılamak,
- Ayazma'daki işgücüne yeni olanaklar tanıyacak, yeteneklerini ve üretkenliklerini geliştirecek stratejiler oluşturmak.

T.C.
KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 04/07/2005
Karar Konusu : Meclis Kararı

Karar No : 2005/62

BELEDİYE MECLİSİ

Aziz YENİAY	Enver ŞENGÜL	Cenal SARI	Nasık YURTSEVER	İbrahim BAYINDIR
Yemal KARADENİZ	Mazlum KUTLU	Figen BAYRAMOĞLU	Hüseyin İPEK	Osman KIDIK
Gökseil GÜMÜŞDAĞ	Ercan UYAN	Süleyman NAELİ	Okay ÇELEP	Berna SEÇKİN
İbrahim GÜLLÜK	Halis DALKILIÇ	Lokman ALBAYRAK	Ayhan ÇARMAK	Ruben KILERCİ
Ali Şahin DOLUNAY	Recep KÖSE	Hikmet KIŞMIROĞLU	Necati ARSLAN	Hakan EGELİ
Mustafa DORMAZ	Hüseyin OFLAİ	Narun KAYA	Mehmet Masum DENİZ	Mevlüt ŞAHİN
Huriye Bilgi TEİCAN	Selahaddin DUMAN	Hasan BULUT	Hakkı YAMAN	Ahmet KAYA
Adem ARSLAN	Kasım HAZINOĞLU	Mustafa ÖZBEY	Şefik OK	Mehmet AKÇAKOĞA
Temel KARA	Oktaç GÖRCAN	Binali UÇAK	Zafer YAPICI	Efendi HATUNAK
Fatih ÜSTÜNBAŞ				

Küçükçekmece Belediye Meclisinin 4.dönem 2.seçim yılı 2005 senesi Temmuz ayı meclis toplantısının 04.07.2005 tarihli 1.birleşiminde; Kentsel Dönüşüm Alanı ilanına ilişkin Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 23.06.2005 tarih ve 21-1202/3776 sayılı teklifi görüşüldü. .

TEKLİF :

- İLGİ : a) 04.06.2004 tarih ve 21-09-10/469 sayılı Başkanlık Emri.
b) 09.06.2004 tarih ve 2004/21 sayılı Meclis Kararı.
c) 13.06.2004 tarihli "İstanbul-İkitelli (Ayazma ve Tepeüstü Bölgeleri) – Halkalı Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin PROTOKOL"

İlgi (a) Başkanlık emri ile ilçemiz geneli yerleşme alanlarında gerçekleştirilmesi düşünülen "Kentsel Dönüşüm Projeleri"nin belirlenen program dahilinde yürütülmesi için gerekli tüm hazırlıkların yapılması istenmiştir.

Bahse konu ilgi (a) başkanlık emri doğrultusunda yapılan çalışmalar neticesinde, gerçekleştirilmesi düşünülen kentsel dönüşüm projeleri konusunda Belediye Başkanına yetki verilmesi konusu ilçe belediye meclisine onaya sunulmuş ve ilgi (b) meclis kararı ile Kentsel Dönüşüm Projeleri kapsamında, belirlenecek program dahilinde başkanlığımız ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı v.b. Kamu Kurum ve Kuruluşları arasında gerektiğinde Protokol imzalanması, bu kamu Kurum ve Kuruluşlarına belediyemiz çıkarları doğrultusunda borçlanma ve feragatte bulunulması hususlarında Başkanlık Makamına yetki verilmiştir.

Söz konusu ilgi (b) meclis kararı doğrultusunda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve Belediyemiz arasında ilgi (c) Protokolü imzalanmıştır. Yapılan protokol ve ekinde sınırları belirlenen bölgelerde analitik çalışmalar yapılmıştır.

24.12.2004 tarihinde yürürlüğe giren "5272 Sayılı Belediye Kanunu" 73. maddesinde "Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyeleri ile nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeleri; kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir."

Şekil 2. 5 Belediye meclis kararı [12]

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi taraflarınca 13.06.2004 tarihinde Ayazma kentsel dönüşüm projesi için protokol imzalanmıştır. Protokole göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) merkezi yönetimi, proje uygulayıcısı olan Küçükçekmece

Belediyesi yerel yönetimi temsil etmektedir. Proje uygulayıcısı olarak en etkin rol Küçükçekmece Belediyesi'ne aittir. TOKİ projenin finansmanını ve yeni üretilen konutların inşaat sürecini sağlamaktadır. Ek-A'da verilen Protokol'e göre tarafların yükümlülük ve hakları şu şekilde özetlenebilir:

TOKİ'nin yükümlülük ve hakları:

- 112,5ha'lık alanda (35ha'lık dere koruma kuşağı hariç) üçüncü şahıslar ile anlaşma şartlarını belirleyerek anlaşma yapmak,
- Anlaşma sağlanamayan durumlarda kıymet takdir ve uzlaşma komisyonları ile koordinasyon sağlayarak kamulaştırma yapmak,
- Bezirganbahçe 182 ada 1 parsel üzerinde konut ihalesi yapmak, konutların yapım şekline, satış bedellerine, ödeme şekillerine karar vermek,
- Kentsel dönüşüm alanı için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları hazırlamak, Büyükşehir Belediyesi'ne ve Küçükçekmece Belediye'sine Ayazma'dan arsa payı vermek için gereken ek protokolleri hazırlamak.

İBB'nin yükümlülük ve hakları:

- Küçükçekmece Belediyesi tarafından belirlenen hak sahiplerini onaylamak,
- Anlaşma sağlanamayan hak sahiplerine yapılacak olan kamulaştırma işlemindeki kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarında yer almak,
- Dönüşüm alanındaki gecekonduların tasfiye edilmesini ve bölgenin boş olarak TOKİ'ye teslim edilmesini sağlamak,
- Ayazma ve Bezirganbahçe'de atık su, yağmursuyu, içme suyu ve doğalgaz çalışmaları yapmak,
- TOKİ tarafından önerilen her tür ve ölçekteki planları karara bağlamak.

Küçükçekmece Belediye'sinin yükümlülük ve hakları:

- Ayazma'daki gecekonduları tasfiye etmek ve enkaz bedellerini ödemek,
- Anlaşma sağlanamayan hak sahiplerine yapılacak olan kamulaştırma işlemindeki kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarında yer almak,

- Bezirganbahçe'den konut alacak hak sahiplerini tespit ve konutlarını teslim etmek,
- Bezirganbahçe 182 ada 1 parsel için 18'inci madde uygulaması yapmak.

2.2.1 Plan Çalışmaları

Ayazma bölgesi için Ek-B-1'de verilen 1/5000 ölçekli nazım planı İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP) tarafından, Ek-B-2'de verilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise TOKİ tarafından yapılmıştır. İBB, TOKİ tarafından yapılan uygulama imar planını 13.02.2008 tarihinde onaylamıştır. Ayazma kentsel dönüşüm alanının Başakşehir ilçe sınırına dahil edilmesi ile Ek-B-3'te verilen 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı içerisinde yer almıştır.

2.2.2 Alan Tespit Çalışmaları

Haziran 2005'te Küçükçekmece Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü ve Plan ve Projeler Müdürlüğü'ne bağlı çalışan Kentsel Dönüşüm Birimi kurulmuştur. Bu birim tarafından alan kullanımına ilişkin fiziksel analizler, mülkiyet analizleri, sosyo-ekonomik durum analizleri ve hak sahipliği tespitleri yapılmıştır. Bu tespitlerde elde edilen veriler, tezin 2.2.2.1, 2.2.2.2 ve 2.2.2.3 kısmında verilmiştir. Alan tespit çalışmaları süresince, komisyon tarafından halka bilgi vermek ve projenin tanıtımını sağlamak için düzenli halk toplantı ve görüşmeleri yapılmıştır.

2.2.2.1 Alan Kullanımı

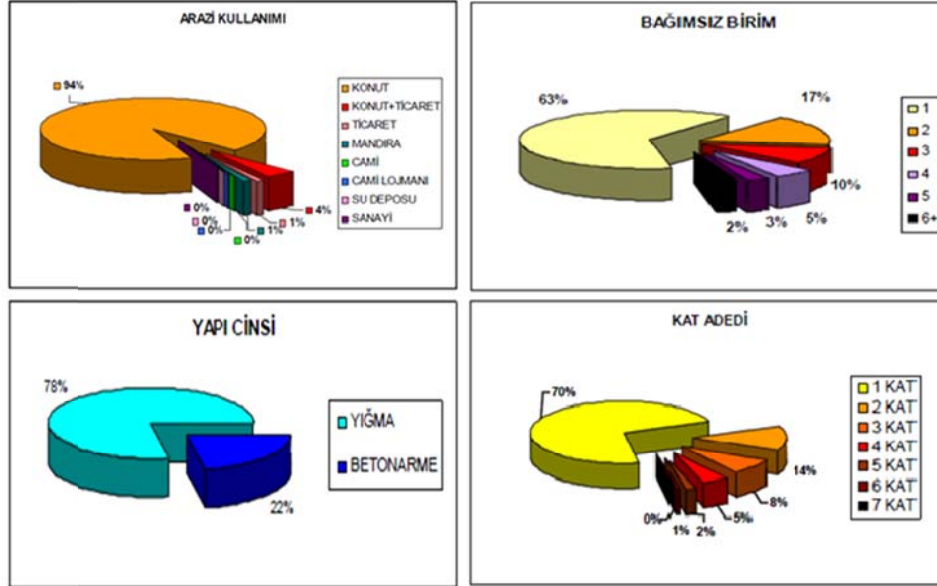
Kentsel dönüşüm çalışması öncesinde, Küçükçekmece Belediyesi tarafından yapılan alan kullanımı çalışmaları sırasında bölgeye ait şu bilgiler elde edilmiştir:

- 1290 konut, 59 konut ve ticaret karma kullanımı, 16 ticaret, 18 mandıra, 4 cami, 1 su deposu ve 2 sanayi tesisi bulunmaktadır,
- Bölgedeki konutların %47'si 1993-1998, %22'si 1987-1992, %20'si 1999-2004 yılları arasında inşaa edilmiştir,

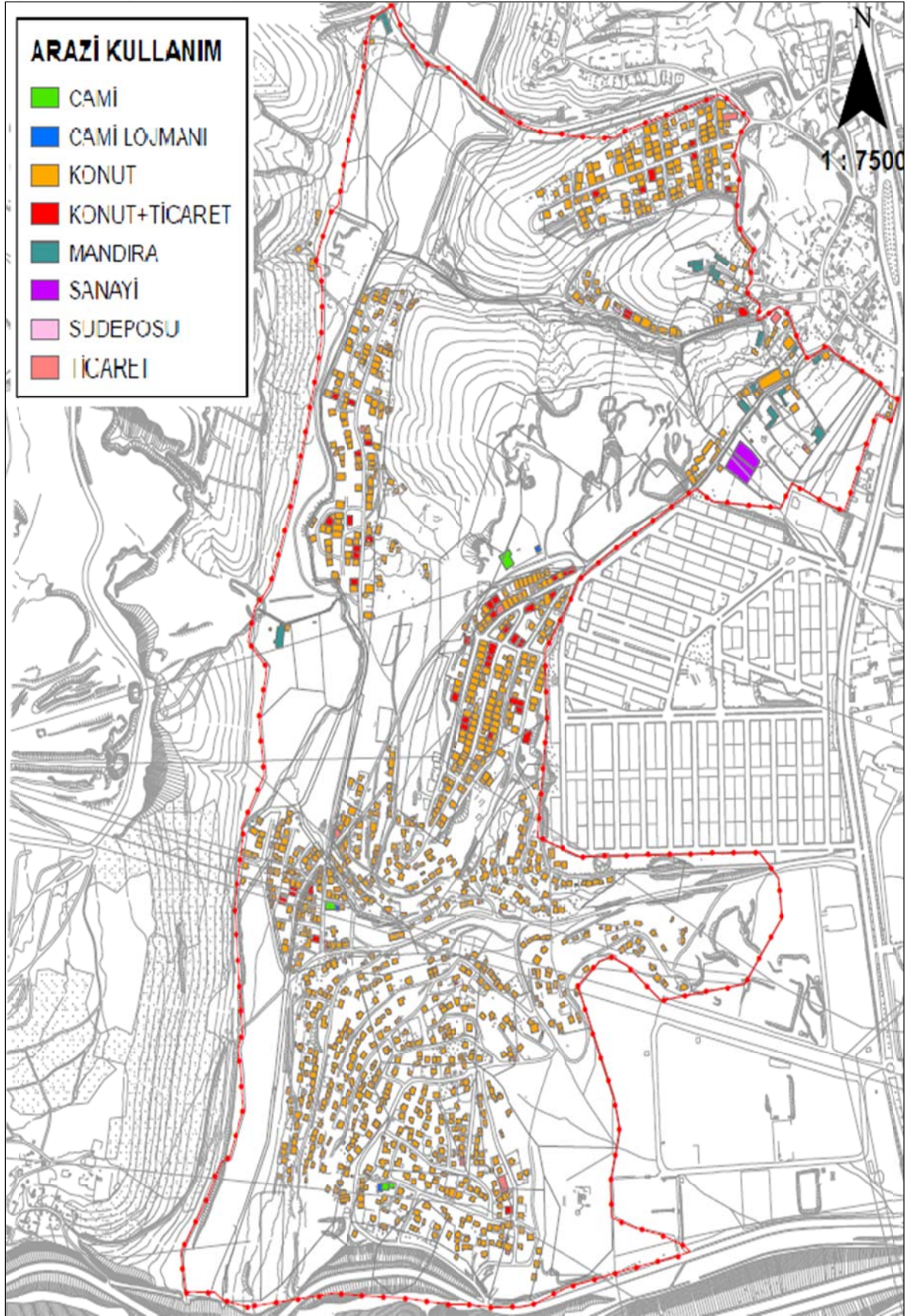
- 1 bağımsız birimli 883, 2 bağımsız birimli 231, 3 bağımsız birimli 133, 4 bağımsız birimli 73, 5 bağımsız birimli 40, 6 ve üzeri bağımsız birimli 33 yapı bulunmaktadır,
- 309 betonarme yapı, 1084 yığma yapı bulunmaktadır,
- 1 katlı 951, 2 katlı 223, 3 katlı 98, 4 katlı 62, 5 katlı 23, 6 katlı 7 ve 7 katlı 1 yapı bulunmaktadır.

Şekil 2. 6'da alan tespit çalışmalarında elde edilen verilere göre oluşturulan grafiklerle bölgenin kentsel dönüşüm öncesi fiziki durumu gösterilmektedir.

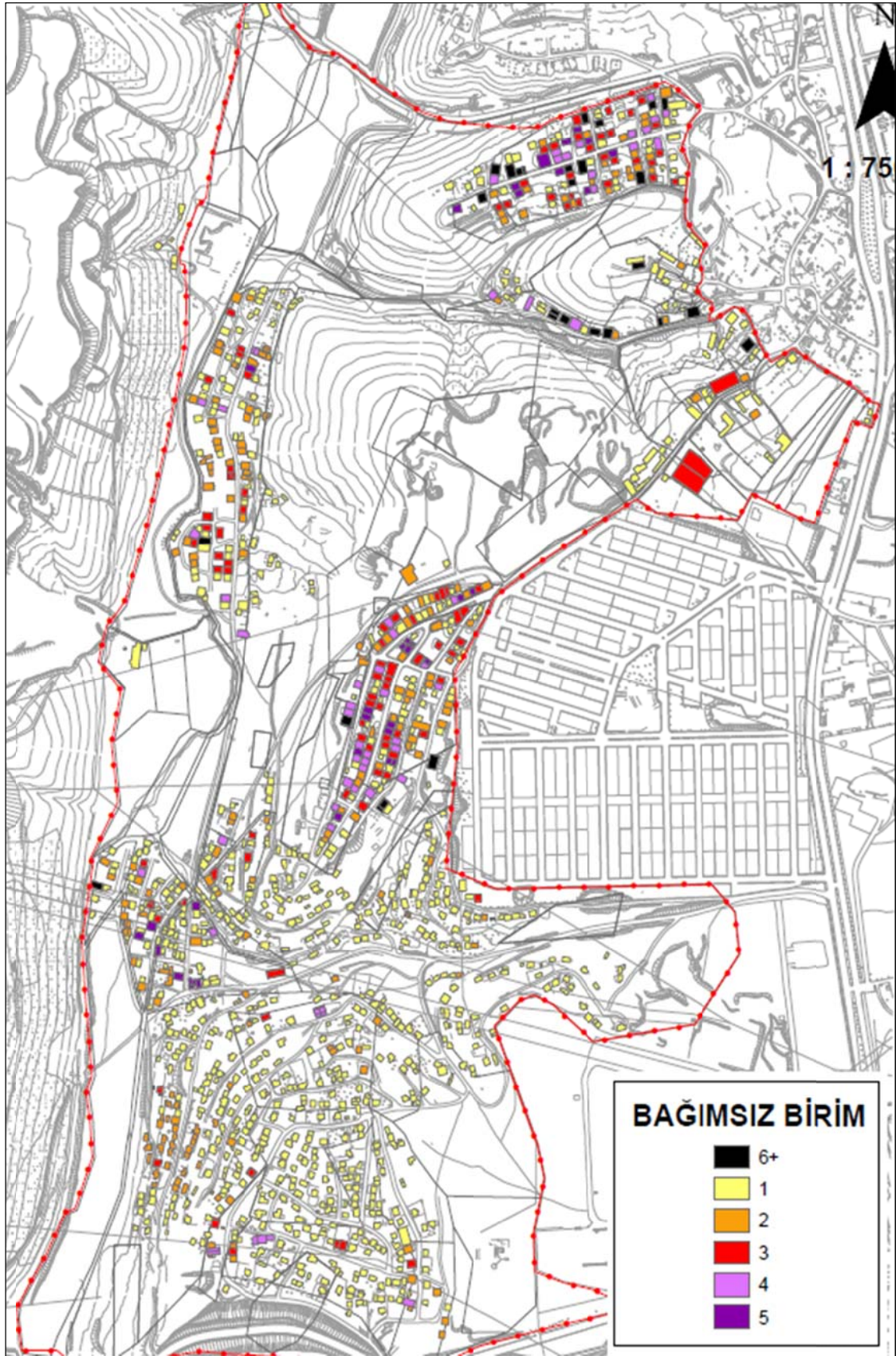
Alan tespit çalışmalarının sonuçlarına göre, bölgede çoğunluklu konut kullanımlı, tek katlı ve bağımsız birim sayısı az yığma yapıların olduğu, ticaret ve hizmet alanının oldukça az olduğu, donatı alanı olarak da sadece cami bulunduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm alanına ait alan kullanım paftası Şekil 2. 7' de, bağımsız birim paftası Şekil 2. 8'de, kat adedi paftası Şekil 2. 9'da verilmiştir



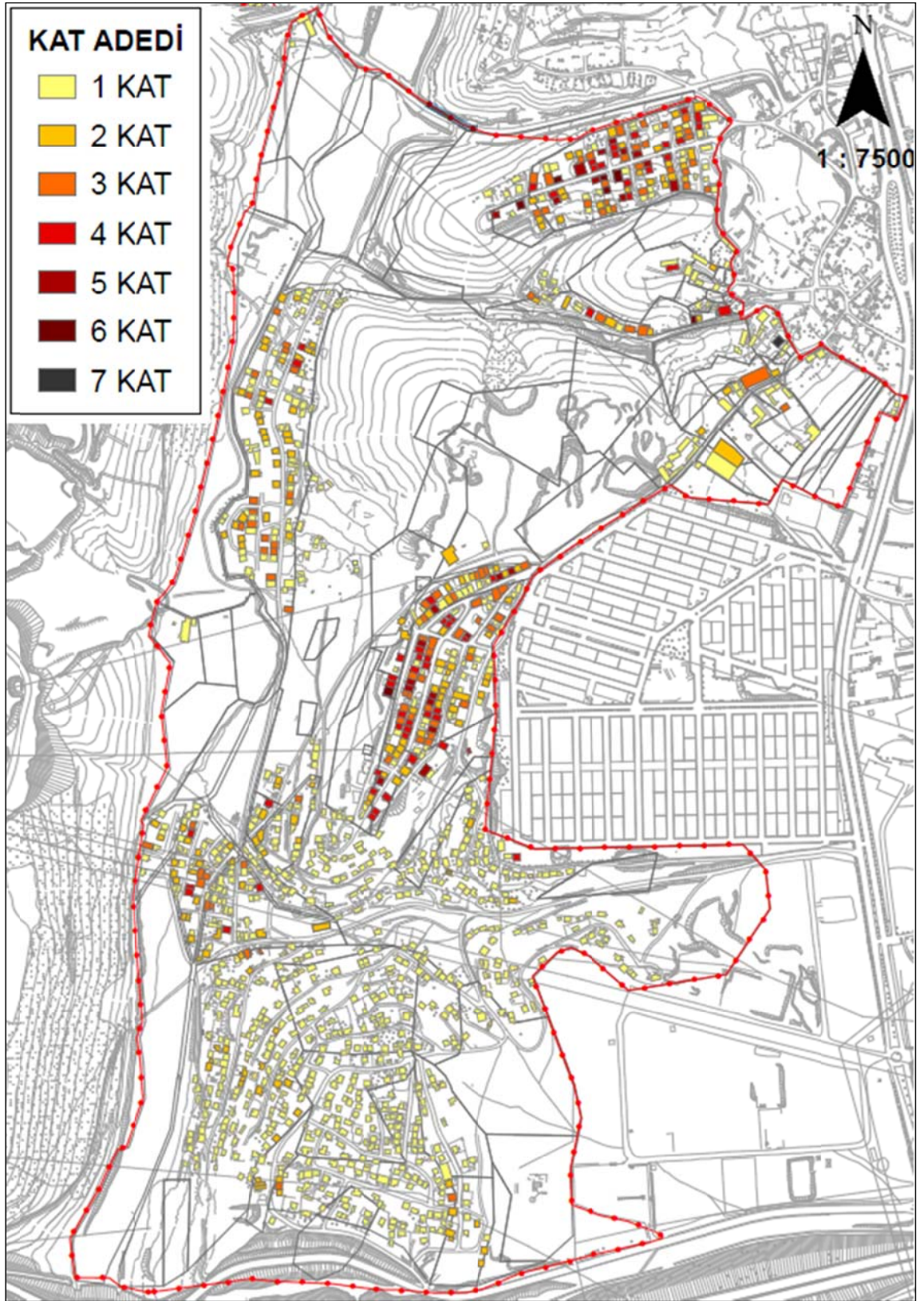
Şekil 2. 6 Alan kullanımına ait grafik veriler [12]



Şekil 2. 7 Alan kullanım paftası [12]



Şekil 2. 8 Bağımsız birim paftası [12]



Şekil 2. 9 Kat adedi paftası [12]

2.2.2.2 Mülkiyet Durumu

2005 yılında Küçükçekmece Belediyesi kıymet takdir komisyonu tarafından, kentsel dönüşüm alanında mülkiyet ve hak sahipliği tespitleri yapılmıştır. Ayazma bölgesinde toplam parsel alanı 1.171.461,00 m²'dir. Alanda, 14 Hazine, 83 şahıs, 1 TOKİ, 1 Özel İdare, 1 Vakıf ve 1 TEDAŞ adına kayıtlı, 1 tescil harici olmak üzere toplam 102 parsel bulunmaktadır. 57 parsel (887,300 m²) dolu, 45 parsel (284,131 m²) boştur. Ayazma'da kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet ve yapı ilişkisi Çizelge 2. 1'de verilmiştir

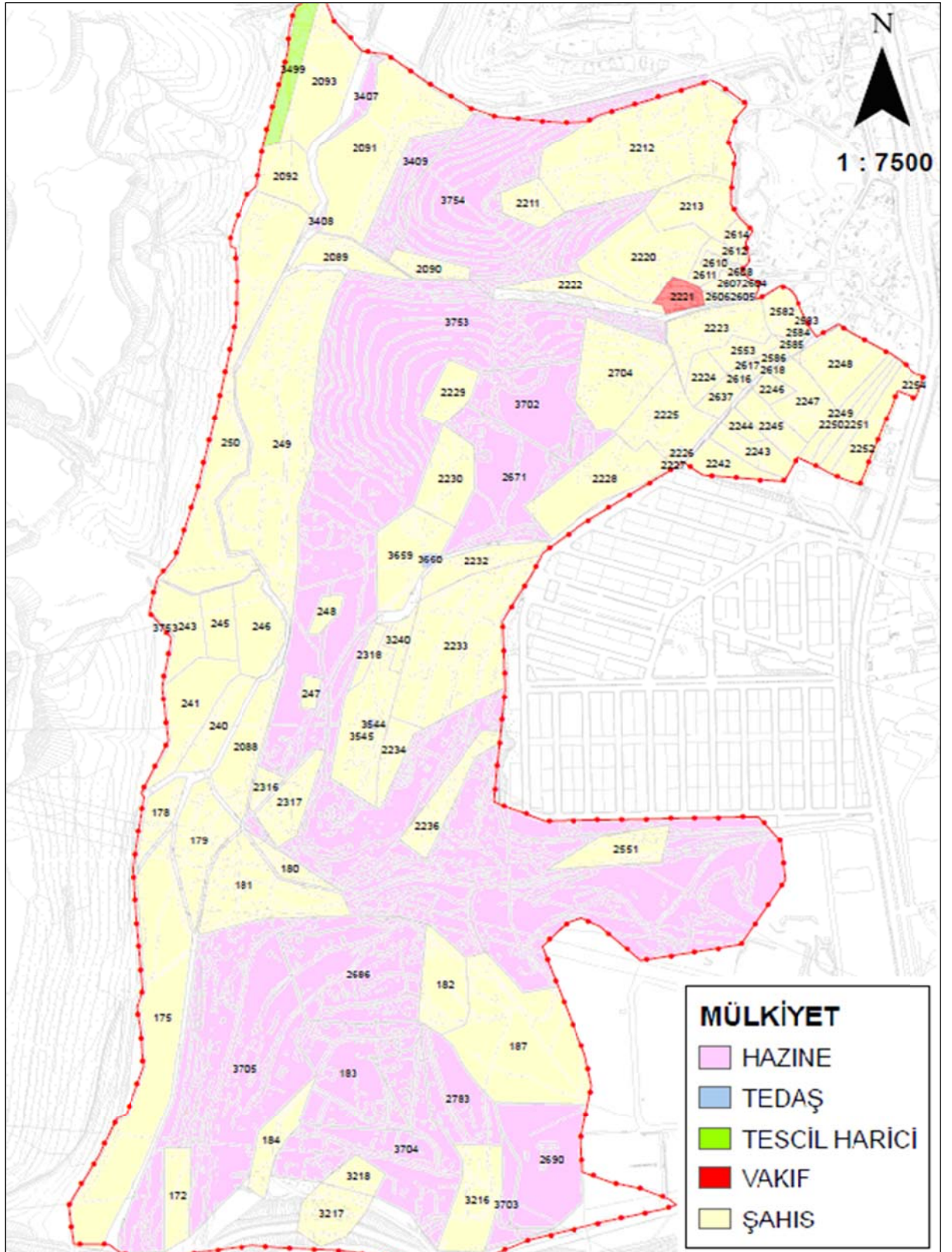
Çizelge 2. 1 Kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet ve yapı ilişkisi

Kadastral Bilgiler			Yapı Bilgileri		
Parsel Sayısı	Alanı(m ²)	Hissedar Sayısı	Bina Sayısı	Hane Sayısı	Malik Sayısı
102	1.171.461	1071	1244	1890	1177

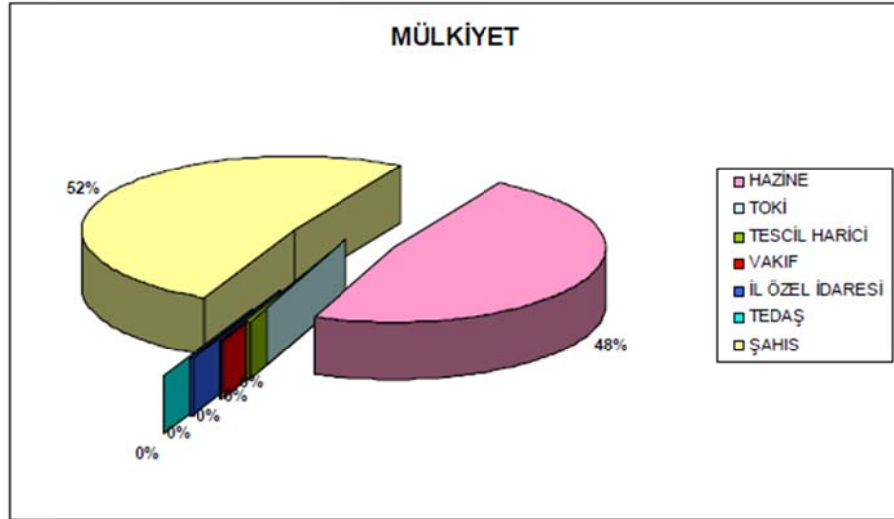
Kentsel dönüşüm öncesi maliklere göre mülkiyet, yapı ve hak sahipliği analizi Çizelge 2. 2 'de, Şekil 2. 10 ve Şekil 2. 11'de verilmiştir

Çizelge 2. 2 Kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet analizi

Malik	Hazine	TOKİ	Tescil Harici	Vakıf	İl Özel İdare	Tedaş	Şahıs
Parsel Alanı(m ²)	558.728	250	5.357	2.740	760	169	603.457
Parsel Sayısı	14	1	1	1	1	1	83
Hissedar Sayısı	-	-	-	-	-	-	1071
Bina Sayısı	582	-	2	-	2	-	658
Hane Sayısı	618	-	1	-	2	-	1269
Bina Malik Sayısı	572	-	2	-	1	-	602



Şekil 2. 10 Mülkiyet paftası [12]



Şekil 2. 11 Dönüşüm öncesi mülkiyet durumu [12]

2.2.2.3 Sosyo-Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Durum

Ayazma sakinlerinin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısının araştırılması için, Küçükçekmece Belediyesi tarafından Genar Araştırma ve Danışmanlık şirketi ile anlaşma yapılmıştır. Yapılan araştırmanın amacı, Ayazma sakinlerinin alışkanlık, beklenti, sorun, problem ve potansiyellerini belirlemektir. Ayrıca anket çalışmasıyla bölgede yaşayanların sürece katılımını sağlamak amaçlanmıştır. Ayazma’da toplam 1501 hanede yaşayan 8775 kişi bulunmaktadır. Ulaşılamayan veya görüşmek istemeyen 415 hane ile anket çalışması gerçekleştirilememiştir.

Aralık 2005 ve Ocak 2006 tarihleri arasında, 18 yaş üstü hane halkı bireyleri üzerinde yapılan alan araştırmasının [14] sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

- Bölgede nüfus yoğunluğu fazladır. Hane halkı birey sayısı, ağırlıklarına göre sırasıyla, 5, 6 ve 4 kişiden oluşmaktadır. Ortalama hane halkı birey sayısı 4,7 kişidir. Bu sayı İstanbul için 3. 9’ dur.
- Hane geçimini, %63’ ünde 1 kişi, %18’ inde 2 kişi, %8’ inde ise 3 kişi sağlamaktadır.
- Hane halkı gelirleri, %64’ ünde 600 TL’ nin altında, %30’ unda 600 – 1600 TL arasındadır. %5’ inin geliri belirsizdir. %1’ inin geliri 1600 TL üzerindedir. Geri kalanında düzenli bir işi olmadığından geliri belirsizdir. Bölgedeki hane halkı gelirinin İstanbul genelinden % 100 daha fakir olduğunu görülmektedir.

- Bölgede yaşayan halkın % 91' i 2000 senesinden önce İstanbul' a gelmiştir. %14,4' ü 1996 - 2000, %23,6' sı 1991 - 1995, %20,6' sı 1986 - 1990, %13,1' i 1981 - 1985, %14' ü 1971 - 1980 yılları arasında İstanbul'a yerleşmiştir.
- Bölgedeki insanların %75' i İstanbul dışından, %25' i ise İstanbul içinden bölgeye gelmiştir. İstanbul içinden gelenlerin %77' si daha ekonomik koşullarda, %12' si ise akrabalarının yakınında yaşamak için göç etmiştir.
- Bölgede çoğunlukla Doğu Anadolu ve Karadeniz kökenli insanlar yaşamaktadır.
- Göç ile gelen insanların %92' si ekonomik nedenlerden, %4' ü çocuklarının eğitimi için, %1' i evlilik nedeniyle gelmiştir. %98' i memleketine geri dönmeyi düşünmemektedir.
- Aile fertlerinin %31' i okur-yazar değil, %26' sı okur-yazar, %31' i ilkokul mezunu, %7' si ilköğretim mezunu, %3' ü lise mezunudur. Üniversite mezunu sayısı sadece 6 kişidir.
- Bölge sakinlerinin %71' i yaşadıkları yerden memnun, %29' u ise memnun değildir. Memnun olmayanların sorunları, altyapı, bölgesel mahrumiyet, susuzluk, ulaşım zorluğu, eğitim donatılarının olmayışı olarak sıralanmaktadır.
- "Semtinizde nelerin olmasını tercih edersiniz?" sorusunu bölge sakinlerinin %49' u sağlık ocağı, %29' u okul, %9' u ibadethane, %7' si park-bahçe olarak cevaplandırmıştır.
- Bölgede yaşayan insanlar "olanağınız olsaydı İstanbul'un neresinde yaşamak isterdiniz" sorusuna ağırlıklı olarak Küçükçekmece cevabı vermişlerdir. Yaşamak istedikleri evi %69' u tek katlı ve bahçeli, %25' i az katlı apartman, %2,5' u ise şimdiki evi olarak cevaplandırmıştır.
- Bölgedeki evlerin %33' ü 1991 - 1995, %23' ü 1986 - 1990, %21' i 1996 - 2000, %14' ü 1981 - 1985 yılları arasında yapılmıştır. Evlerin %94' ünde mutfak, %53' ünde banyo, %69' unda tuvalet, %76' sında su şebekesi, %97' sinde elektrik şebekesi, %49' unda telefon bulunmaktadır.

- Bölgede yaşayanların %73' ü konutun sahibidir. %23' ü kiracı, %3' ü ise akraba evinde oturmaktadır. Kiracıların ağırlıklı olarak ödediği kira 150 – 200 TL arasındadır.
- Bölgede yaşayanların %1,8' i işveren, %47,4' ü çalışandır. Çalışanların meslekleri çoğunluklu, inşaat ustası, tekstil işçisi, şoför, işçi, fabrika işçisi, inşaatçı, kalfa, seyyar satıcı, mobilya işçisi, lokanta işçisi, günlük temizlikçi, hurdacı, matbaa işçisi ve demirci olarak sayılabilir. İş gücüne katılmayanların oranı %50,9' dur. Bu grupta, ev hanımları, öğrenci, emekli ve işsizler bulunmaktadır.
- Kişilerin sosyal güvenceleri %40' ı SSK, %2,7' si Bağkur, %1,1' i Emekli Sandığı, %12' si Yeşil Kartlıdır. %44,1' i sosyal güvenceden yoksundur.
- Bazı hanelerde birden fazla aile yaşamaktadır. Hanelerin %3,5' unda 2 aile, %0,6' sında 3, %0,1' inde 4 aile yaşamaktadır.
- Brüt nüfus yoğunluğu 60kişi/ha olan Ayazma bölgesinin toplam nüfusu 7800 kişidir. Bölgede yaşayan insanların %7'sinin resmi nüfus kaydı bulunmamaktadır.

2.2.3 Hak Sahipliği Çalışmaları

Kentsel dönüşüm alanında, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle hak sahipliği tespit çalışmaları yapılmıştır. Hak sahipliği tespiti çalışmalarında işleyiş, kurum ve kuruluş görüşleri toplanması, hak sahipliği tespit formlarının düzenlenmesi, arazi gruplarının oluşturularak tespit çalışmalarının yapılması, bölgede yaşayanlara projenin yazılı ve sözlü açıklamalarla tanıtılması, bölge sakinlerinin hazırlaması gereken evrakların açıklanması ve teslim alınması, evrak tespit tutanaklarının ve hak sahipliği değerlendirme formunun doldurulması şeklinde olmuştur [16].

Hak sahipliği çalışmalarında yapılan ilk iş, bölgedeki yapılara referans amaçlı analiz numarası verilmesidir. Analiz numarası verilen her bir yapı için veri olarak; yapı cinsi, kat adedi, bağımsız bölüm sayısı, kullanım amacı, inşaat alanı, fotoğraf ve peyzaj bilgileri toplanmıştır. Kıymet takdir raporundaki yapı değeri, yapı sınıflarına göre emlak vergisine esas 2005 yılı için bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile toplam inşaat alanının çarpımıyla elde yapı maliyet tutarı ve hesaplanan yıpranma tutarı ile

hesaplanmıştır. Ayrıca komisyon tarafından hak sahibinin “Hissesine Düşen Harca Esas 2005 Yılı Arsa veya Arazi Bedeli”, “Bina veya Muhtesat Bedeli”, “Yapı Bedeli ve Enkaz Bedeli” de toplanan veriler üzerinden hesaplanmış ve kıymet takdir raporları (Şekil 2. 12) hazırlanmıştır.

Komisyon Başkanı	Oya	Oya	Oya	Oya
------------------	-----	-----	-----	-----

2.2.4 Muvafakat ve Sözleşme Çalışmaları

Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ işbirliği ile bölgede yaşayan hak sahipleriyle çeşitli anlaşmalar yapılmıştır. TOKİ, kentsel dönüşüm katılım koşullarını, hak sahipliği türlerine (işgalci, yasal hak sahibi) göre belirlemiş ve farklı anlaşmalar yapmıştır. Bu bölümde işgalci ve yasal hak sahipleriyle yapılan anlaşmalar anlatılmıştır.

Kentsel dönüşüm alanında Hazine taşınmazlarındaki ve özel mülkiyetteki işgalcilerle yapılan anlaşmaya (Şekil 2. 13) göre, hak sahipleri, gecekondularını tasfiye etme koşuluyla, Bezirganbahçe 182 ada 1 parselde yapılan brüt 90 m² konutlarda hak sahibi olmuşlardır. Konutlar için borç/alacak hesaplanırken, TOKİ'nin inşaat maliyetlerini dikkate alarak Bezirganbahçe konutları için belirlediği 51.405,00 TL maliyet bedelinden kıymet takdir komisyonunun belirlediği gecekonduya ait enkaz bedeli düşürülmüştür. Kalan borç 180 ay vade ile ödenecektir.

TOKİ, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen *“Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.”* hükmüne dayalı olarak, Bezirganbahçe konutları için belirlenen konut maliyetinin 51.405,00 TL'den 41.500,00 TL'ye düşürülmesi için Başbakanlık Makamı'na teklif vermiştir. 23.04.2006 tarih, 610 sayılı Başbakanlık Oluru (Şekil 2.14) ile TOKİ'nin teklifi kabul edilmiştir. Ayazma'daki gecekonduların enkaz bedelleri Başbakanlık Oluru ile 10.000,00 TL sayılmış, bu bedel hak sahiplerinin borcundan düşürülmüştür. İkinci bir Başbakanlık oluru (Şekil 2.15) ile hak sahiplerinin Bezirganbahçe konutları için ödemesi gereken %10 peşinat kaldırılmış ve borç 180 ay vadeye bağlanmıştır. İşgalciler ile yapılan konut sözleşmesi Şekil 2.16'da verilmiştir.

MUVAFKATNAME

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Ayazma Mevkii, *Gül Sokak 1 Nolu adresdeki, 610 Analiz Nolu* yapımı ve müstemilatlarını; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında 13.06.2004 tarihli protokol ve 20.02.2006 tarihli Ek protokol ile 04.07.2005 tarih ve 2005/ 02 sayılı Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanına ilişkin Meclis Kararı çerçevesinde; TOKİ tarafından Halkalı (Bezirgan) Mahallesi 182/ 1 ada/ parselde yapılmakta olan konutlardan, tarafıma düşecek miktarda borçlanarak, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'na koşulsuz, sorunsuz ve boş olarak teslim etmem konusunda aşağıdaki koşullar altında muvafakat ediyorum.

1- Yukarıda vasıfları belirtilen gecekondü yapısını,T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 13.06.2004 tarihli Protokol ve 20.02.2006 tarihli Ek Protokol ile 04.07.2005 tarih ve 2005/02 sayılı Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanına ilişkin meclis kararı çerçevesinde;

İnşaat maliyetleri dikkate alınarak hesaplanacak konut fiyatı çerçevesinde, tarafıma düşecek miktarda borçlanarak, T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Halkalı (Bezirgan) Mahallesi 182/1 ada/parselde yapılmakta olan konutlardan edinmek üzere, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları sonucu tasfiye edilecek olan gecekondümü vermeyi gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt ediyorum.

2- TOKİ Başkanlığınca yapılmakta olan ve inşaat maliyetleri dikkate alınarak hesaplanacak konut fiyatı çerçevesinde, Küçükçekmece Belediyesi Başkanlığı tarafından yapılan İmar ve Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları sonucu tasfiye edilecek olan gecekonduma ait yapının bedeli düşülerek, çekilecek kur'a sonucu, verilecek konutun tarafıma teslimini müteakip gecekondümü tahliye edeceğimi ve Küçükçekmece Belediyesi'ne devredeceğimi kabul ve taahhüt ederim.

3- İş bu muvafakat senedi sebebiyle taraflar arasında ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. / /2007

Hak Sahibi:

Küçükçekmece Belediye
Başkanı

İnş.Yük.Müh. Aziz YENİAY

T.C.Kimlik No:

Vergi No :

Tel No :

GSM No :

Şekil 2. 13 İşgalciler ile yapılan anlaşma [12]



T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



Olur No : 610
Konu : İstanbul Küçükçekmece Kentsel Yenileme
(Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne
İlişkin Fiyatlandırma hk.

BAŞBAKANLIK MAKAMI'NA

İdaremiz, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın müştereken yürütmekte olduğu İstanbul-Küçükçekmece (İkitelli-Halkalı) Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında proje alanında hali hazırda bulunan bina değerlerini tespit etmek ve İdaremiz tarafından 5162 sayılı Kanun uyarınca vatandaşlarla yapılacak anlaşmalara ilişkin temel prensipleri belirlemek amacıyla bir Komisyon kurularak görevlendirme yapılmış ve çalışmalar sonuçlanmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 5162 sayılı Kanunla eklenen Ek-6 ncı maddesinin 2 inci paragrafında; "Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir." ifadesi yer almaktadır.

Bu kapsamda, "İstanbul - Halkalı Gecekondu Dönüşüm Projesi Toplam Harcamalar ve Fiyatlandırma Tablosu"nda (Ek), 90,48 m² brüt yüzölçümlü 2 oda 1 salon B tipi 1 konut maliyeti 51.405 YTL olarak belirlenmiş olup, Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde anılan Kanun maddesi çerçevesinde ve gecekondu bölgesindeki vatandaşların gelir durumunun düşüklüğü nedeniyle mağdur olmamaları için, Protokol gereği teşekkül ettirilen Komisyonun alanda yapmış olduğu çalışmalarda tespit edilen İstanbul Küçükçekmece Tepetüstü Bölgesinde 366 ve Ayazma Bölgesinde 1108 kişi olmak üzere toplam 1474 hak sahibine her bir konutun 41.500.- YTL bedelle, %10 peşin 180 ay vade ile satılması hususunu;

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

Erdoğan BAŞBAKAR
Başkan V.

OLUR
25/04/2006

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

Ek :

İstanbul-Halkalı Toplam

Harcamalar ve Fiyatlandırma Tablosu (1 adet kopya)

Şekil 2. 14 Başbakanlık Oluru [12]



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



SAYI: B.02.1.KNT.0.13.02.00/2006/442

**KONU: İstanbul Küçükçekmece Kentsel Yenileme
(Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne ilişkin
Fiyatlandırma hk.**

04.08.06* 27033

**KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
İSTANBUL**

İdaremiz ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın müştereken yürütmekte olduğu ve imza altına alınan 13/06/2004 tarihli *İstanbul-Küçükçekmece (İkitelli-Halkalı) Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol* kapsamında proje alanında hali hazırda bulunan birim değerlerini tespit etmek ve İdaremiz tarafından 5162 sayılı Kanun uyarınca vatandaşlarla yapılacak anlaşmalara ilişkin temel prensipleri belirlemek amacıyla bir Komisyon kurularak görevlendirme yapılmış ve çalışmalar sonuçlanmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 5162 sayılı Kanunla eklenen Ek-6 ncı maddesinde İdaremize verilen yetki çerçevesinde, gecekondu bölgesindeki vatandaşların gelir durumunun düşüklüğü nedeniyle mağdur olmalarını için, 13/06/2004 tarihli Protokol gereği teşekkül ettirilen Komisyonun alanda yapmış olduğu çalışmalarda tespit edilen İstanbul Küçükçekmece Tepeüstü Bölgesinde 366 ve Avazma Bölgesinde 1108 kişi olmak üzere toplam 1474 hak sahibi için, İstanbul-Halkalı Gecekondu Dönüşüm Toplu Konut Alanında İdaremiz tarafından yaptırılan 90,48 m2 brüt yüzölçümlü 2 oda 1 salon B tipi 1 konutun 41.500.-YTL bedelle % 10 peşin 180 ay vade ile satılmasına Başbakanlık Makamından alınan Olur ile uygun görülmüştür.

Ancak gecekondu bölgesindeki vatandaşların gelir durumunun düşüklüğü nedeniyle bu kişilerin mağdur olmalarını için ortalama bedeli 41.500.-YTL olacak şekilde belirlenecek şarhıyeli fiyatlarla, peşin ödeme yapılmaksızın 180 ay vade ile satılması, bakiye borcun ve taksit tutarının vade süresince her altı ayda bir, bir önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı ÜFE ve TÜFE oranlarından en düşük olana göre artırılmasına ilişkin 01/08/2006 tarih ve 3226 nolu Başbakanlık Oluru ile karar verilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ercan TIRAŞ
Başkan e.
Başkan Yardımcısı

Bilkent Plaza B1 Blok 06530 Bilkent/ANKARA
Tel: (312) 266 77 28 Faks: (312) 266 02 33
Elektronik Ad: www.tsk.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için İrtibat: G.KONYALIOĞLU Şb. Md

TAAHHÜTNAME

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, **Ziya Gökalp Mahallesi, Ayazma Mevkii, Gül Sokak 3 Nolu adresdeki, 609 Analiz Nolu 178 parsel** üzerindeki gecekondumla ilgili olarak, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında 13.06.2004 tarihli protokol ve 20.02.2006 tarihli Ek protokol ile 04.07.2005 tarih ve 2005/ 02 sayılı Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanına ilişkin Meclis Kararı çerçevesinde; TOKİ tarafından Halkalı (Bezirgan) Mahallesi 182/ 1 ada/ parselde yapılmakta olan konutlardan, gecekonduma karşılık, tarafıma düşecek miktarda borçlanarak, tarafıma verilecek 1(bir) adet konuttan başka bir konut talebim olmayacağını, gecekondumun bulunduğu arazi ile ilgili hiç bir alacak, bedel ve hak talebinde bulunmayacağım hususunu gayri kabili rucu olarak kabul ve taahhüt ediyorum.

Hak Sahibi:

T.C.Kimlik No:

Şekil 2. 16 İşgalciler ile yapılan konut sözleşmesi [12]

Ayazma kentsel dönüşüm projesinde yasal hak sahipleriyle parsellerinin fiziksel inşaat durumuna göre (boş arsa/arazisi olan, parseli üzerinde tapulu/kaçak yapısı olan) şartlarını TOKİ'nin belirlediği farklı anlaşmalar yapılmıştır.

Boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri ile yapılan anlaşmalarda parsel alanı dikkate alınmıştır. Hak sahiplerinin kentsel dönüşüme katılım şekilleri şu şekilde belirlenmiştir:

- 250 m²' den az boş arsa/arazisi olanlar, Halkalı-Bezirganbahçe'de brüt 90 m² konut veya Ayazma'da brüt 94,91 m² konut hakkı
- 250 m² - 385 m² arası boş arsa/arazisi olanlar, Ayazma'da brüt 138,43 m² konut hakkı
- 386 m² - 648 m² arası boş arsa/arazisi olanlar, Ayazma'da 2 adet brüt 138,43 m² konut hakkı
- 649 m² - 1000 m² arası boş arsa/arazisi olanlar, Ayazma'da brüt 138,43 m² konut ile birlikte Halkalı-Bezirganbahçe'de brüt 90 m² konut veya Ayazma'da brüt 94,91 m² konut hakkı
- 1000 m²'den fazla boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri kentsel dönüşüm proje alanında 18'inci madde uygulamasına katılabilmektedir.

Parseli üzerinde tapulu veya kaçak yapı ve eklentisi olan yasal hak sahipleriyle yapılan anlaşmaya göre, hak sahipleri eski mülkiyet durumundaki bağımsız birim sayısını geçmemek koşuluyla konut tercihinde bulunabilir, arsa/arazisini doğrudan TOKİ'ye devredebilir veya kentsel dönüşüm alanında 18'inci madde uygulamasına katılabilmektedir.

Anlaşma esaslarına göre (Şekil 2. 17), hak sahibinin arsa/arazi alanının her 2,78 m²' si tercih ettiği konutun 1m²' sine denk gelmektedir. Tercih edilen konut için Ayazma'da 800 TL/m², Bezirganbahçe'de 650 TL/m² borçlanılmaktadır. Birim m² maliyetler ile konutların şerefiyesiz bedelleri, Ayazma'daki 138,43 m² konut için 110.744,00 TL, Ayazma'daki 94,91 m² konut için 75.928,00 TL, Bezirganbahçe'deki 90 m² konut için 58.500,00 TL olarak hesaplanmaktadır. Hak sahiplerinin tercih ettiği konuta olan borç/alacak hesabının nasıl yapıldığı Bölüm 3.1.1.1 'de bir malik örneği üzerinden ayrıntılı olarak anlatılmıştır.

MUVAFAKAT SENEDİ

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm proje alanında İdareміz ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında mutabık kalınan proje uygulama modeli kapsamında, tapulu, binalı ve binasız hak sahipleri ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2942 sayılı kamulaştırma kanunun ilgili hükümleri doğrultusunda alınacak muvafakatname – sözleşme esasları doğrultusunda taraflar arası mutabakat sağlanmıştır. Buna göre:

1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Başkanlık Olur'unun alındığı 20/10/2005 tarihinden sonra veraset ve intikal sonucu oluşan yeni hissedarlar dışında, tapu bölünmesi satışı ile oluşacak yeni hissedarlar ile konut sözleşmesi yapılmayacaktır.

2. 1000 m²'den az tapulu arsası bulunanlar için aşağıdaki düzenlemeler esas alınacaktır:

2.1. Üzerinde yapı ve eklentisi bulunmayan tapulu arsa maliklerine;

2.1.1 Arsa/Arazi Grupları ve Konut Tercihleri:

I.Grup: 250 m² den az arsası/arazisi olanların; TOKİ tarafından Halkalı Bezirganbahçe'de üretilen brüt 90 m² lik konut veya Ayazma Kentsel Dönüşüm Proje alanında üretilen brüt 94,91 m² lik konut tercihi hakkı bulunmaktadır.

II.Grup: 250 m²-385 m² arasında arsası/arazisi olanların; Ayazma kentsel dönüşüm proje alanında TOKİ tarafından üretilen brüt **138,43 m²** olan konutlardan 1 adet konut tercih hakkı bulunmaktadır.

III. Grup: 386-648 m² arasında arsası/arazisi olanlara Ayazma kentsel dönüşüm proje alanında TOKİ tarafından üretilen konutlardan büyükten küçüğe doğru tercih etmek şartı ile Ayazma mevkii'nden brüt **138,43 m²** ve brüt **94,91 m²** konut verilmesi için gerekli düzenleme yapılacaktır. Bu gruptakilerin en fazla 2 adet konut tercih hakkı bulunmaktadır.

IV. Grup: 649-1000 m² arsası/arazisi olanlara Ayazma kentsel dönüşüm proje alanında TOKİ tarafından üretilen konutlardan büyükten küçüğe doğru tercih etmek şartı ile Ayazma mevkii'nden brüt **138,43 m²** ve brüt **94,91 m²** veya Bezirganbahçe'den **brüt 90 m²** konut verilmesi için gerekli düzenleme yapılacaktır.

Borçlanma 2.3 de tanımlandığı şekilde yapılacaktır.

1000 m² den fazla tapulu arsası bulunanların arazileri 3194 sayılı imar yasasının 18. maddesi doğrultusunda imar uygulaması yapılarak, yine kentsel dönüşüm proje alanı içerisinde yeni imar parsellerine dönüştürülecektir.

2.2. Üzerinde birden fazla ruhsatsız yapı, bağımsız bölüm veya eklentisi bulunan tapulu arsa maliklerine ise;

Bu gruptaki malikler ile onaylı bulunan raporlara istinaden arazi çalışmalarında konut ve işyeri olarak tespit edilen toplam bağımsız bölüm sayısından fazla olmamak koşuluyla, istediği bölgeden konut sözleşmesi yapabilecektir.

Yukarıdaki paragrafta tanımlanan ve üzerinde bir kattan fazla ruhsatsız yapı ve eklentisi bulunan tapulu arsa maliklerine 2.2'deki kriterler çerçevesinde;

- Halkalı-Bezirganbahçe'den brüt **90 m²** konut veya,
- Ayazma Mevkii'nde yapılacak brüt **94,91** veya brüt **138,43 m²** konutlardan verilecektir.

Borçlanma 2.3 te belirtildiği gibi yapılacaktır.

2.3.Borçlanma Şekli:

Borçlanma tapulu arsa/ arazinin her 2.78 m² lik hissesi, tercih edilen konutun 1 m² sine eşdeğer sayılarak belirlenen tapulu malikin "*Arsasına/Arazisine Eşdeğer Konut Alanı*" ile tercih ettiği toplam konut alanı arasındaki fark dikkate alınarak yapılacaktır.

- Arsaya/Araziye Eşdeğer Konut Alanı tercih edilen toplam konut alanından eksik ise; eksik kalan her 1 m² konut alanı için Bezirganbahçe Konut alanından tercih edilen konutlar için 650 YTL 'den, Ayazma Bölgesinde yapılacak olan konutlar için 800 YTL'den tapu sahibi borçlanacaktır.
- Arsaya/Araziye Eşdeğer Konut Alanı tercih edilen toplam konut alanından fazla ise; tercih edilen her 1 m² konut alanı 2.78 m² arsaya eşdeğer sayılarak belirlenen "*Konuta Eşdeğer Arsa Alanı*" ile toplam tapulu arsa alanı arasındaki fark üzerinden yapılacak olup artan her 1 m² tapulu arsa için TOKİ 300 YTL ödeme yapacaktır.
- Tapulu malikin arsası/arazisi üzerindeki tesisin yapı ve eklentisinin bedeli borcundan düşürülüp vatandaşın alacağı oluşması durumunda bu bedel TOKİ tarafından ödenecektir.
- Toplam ödeme, tercih edilen konutlara alanları oranında dağıtılacaktır.

Yukarıda belirtilen şekilde hesaplanan borçlanma bedeli, TOKİ'ye 180 ay vade ile ödenecektir. Bu borç; bakiye borca ve taksit tutarına vade süresince; hangi ayda imzalandığına bakılmaksızın sözleşmenin imzalanmasından sonraki ilk Ocak veya Temmuz ayından başlamak üzere, her altı ayda bir, bir önceki 6(altı) aylık dönemdeki memur maaş artış oranına göre artış uygulanarak belirlenen taksitlerle ödenecektir.

Söz konusu bağımsız bölüm sahipleri ile ayrı ayrı sözleşme imzalanabilecektir.

Ayazma bölgesinden konut tercihinde bulunanlar seçtikleri konutların taksitli ödemelerini konutlarını teslim aldıktan sonra yapacaklardır.

2.4. İş bu muvafakat senedini imzalayan ve binası olan tapulu hak sahipleri, mülkiyetlerinde bulunan arsa/arazileri üzerindeki her türlü takdiyatın kaldırılmasını sağlayarak TOKİ'ye devredecek ve borçlanma - satış sözleşme tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergisi vb. borçlarını kapatarak, yapı ve müstemilatı boş olarak BELEDİYE'ye teslim edecektir.

2.5 İş bu muvafakat senedi ile taraflar arası anlaşmaya bağlanan Halkalı-Bezirganbahçe ve Ayazma konutlarının bedelleri ortalama satış bedeli olup, çekilecek kura sonucu denk gelecek bağımsız bölümlerin şerefiyeli satış bedelleri sebebiyle oluşacak farklar toplam borca eklenecektir.

3. Haksahipleri konutlarını aldıktan sonra üçüncü şahıslara şahıslara borcu ile birlikte devredebilir.

Konut tercihlerinin tümünü Ayazma Bölgesinden yapan haksahipleri için; Bölgedeki mevcut taşınmazında (bağımsız bir dairede/evde) ikamet eden ve İstanbul hudutları dâhilinde kendisine, eşi ve reşit olmayan çocuklarına ait müstakil olarak oturabilecekleri başka konutları bulunmayan hak sahiplerine, taşınmazlarını Belediyeye teslim ettikleri tarihten başlayarak, yeni konutlarını teslim alacakları tarihe kadar geçecek süre içerisinde; TOKİ, İBB ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı arasında imzalanacak protokol doğrultusunda Belediyeler tarafından hak sahiplerine aylık 300 YTL kira yardımı yapılacaktır.

Şekil 2. 17 Yasal hak sahipleriyle yapılan anlaşma [12]

Hak sahipliği çalışmalarından biri de tercih edilen konutlar için yapılan kuralardır (Çizelge 2. 3). Bilgiler Ayazma ve Tepeüstü bölgesinde yaşayan 1760 haneyi kapsamaktadır.

Çizelge 2. 3 Kuralar

1.Etap Kuraları (İşgalci)	15 Şubat 2006	943 Hane
2.Etap Kuraları (Yasal hak sahibi)	20 Nisan 2007	223 Hane
3.Etap Kuraları (Yasal hak sahibi)	27 Ağustos 2007	289 Hane
4. Etap Kuraları (Yasal hak sahibi)	16 Mayıs 2008	42 Hane
5. Etap Kuraları (Yasal hak sahibi)	10 Şubat 2009	263 Hane

Kaynak: [17]

“Nerede yaşamak isterdiniz?” sorusuna Ayazma veya Küçükçekmece diye cevap veren Ayazmalıların, gönderildikleri Bezirganbahçe’ye olan uzaklıkları Şekil 2. 18’de verilmiştir. Ayazma ve Bezirganbahçe arası yaklaşık 7 km’dir. Ayazma’da yaşayanların büyük çoğunluğu bölgenin batısındaki organize sanayide çalışmaktadır. Bezirganbahçe konutlarının genel vaziyet planı Şekil 2. 19’ da, konut planı Şekil 2. 20’de verilmiştir.



Şekil 2. 18 Ayazma Bezirganbahçe konumları



Şekil 2. 19 Bezirganbahçe konutları vaziyet planı [12]



Şekil 2. 20 Bezirganbahçe konut planı [12]

ALAN ÇALIŞMASI: AYAZMA ÖRNEĞİ

Bu bölümde Ayazma’da TOKİ tarafından uygulanan kentsel dönüşüm projesi ile alternatif proje 18’inci madde uygulamasının mülkiyet, hak sahipliği durumları ve projeden elde edilen ekonomik kazanımları karşılaştırılmış ve oluşan değer farkları ortaya konmuştur.

Alan çalışmasında, Ayazma projesi örneğinde kentsel dönüşüm projelerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliği esaslarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin kullanılması denenmiştir.

3.1 TOKİ Uygulamaları

TOKİ tarafından Ayazma kentsel dönüşüm projesi kapsamında bölgede iki farklı uygulama yapılmıştır. Bölgede yaşayan hak sahipleri ile yapılan uygulamada, TOKİ tarafından belirlenen anlaşma koşulları ile muvafakatnameler yapılmış, bölge çoğunluklu olarak boşaltılmış ve 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi yapılmıştır. Diğer uygulamada ise kentsel dönüşüm projesiyle elde edilen arazide imar uygulaması yapılarak TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut GYO) ve yüklenici firma arasında gelir paylaşım modeli uygulanmıştır. Her iki uygulamada da farklı aktörlerin (yasal hak sahibi, uygulayıcı, yüklenici) mülkiyet, hak sahipliği durumları ve projeden elde ettiği ekonomik kazanımları aşağıdaki bölümlerde verilmiş ve sonuçlar değerlendirilmiştir.

3.1.1 TOKİ Tarafından Uygulanan Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi

Ayazma'ya ait kadastral durum, mülkiyet ve hak sahipliği bilgileri ve fiziksel analizler tezin ikinci bölümünde verilmiştir. Tezin bu bölümünde Ayazma kentsel dönüşüm projesinde alanın eski kullanıcısı olan işgalciler ve yasal hak sahipleri ile yapılan uygulama anlatılmış, değişen mülkiyet, hak sahipliği durumları ve ekonomik kazanımların analizi yapılmıştır.

Hazine taşınmazları ve özel mülkiyet üzerinde gecekondusu olan işgalciler, anlaşmaya göre sahip olduğu hane sayısından fazla olmamak üzere Bezirganbahçe'de yapılan 90 m²'lik konutlardan hak sahibi olabilmektedir. Boş arsa/arazisi olan ve parseli üzerinde tapulu veya kaçak yapı olan yasal hak sahipleri, anlaşma koşullarını yerine getirdiği takdirde konut tercihi, arsa/arazisini doğrudan TOKİ'ye devretme ve 18'inci madde uygulamasına katılma şeklinde tercih yapabilmektedir.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında bölgenin eski mülkiyet ve hak sahipliği analizi kıymet takdir komisyonları tarafından yapılmış, bölgedeki yapılar için kıymet takdir raporları hazırlanmıştır. Kıymet takdirinden sonra hak sahipleriyle anlaşmalar yapılmıştır. Kıymet takdir raporlarının nasıl hazırlandığı Bölüm 2.2.3' te, muvafakatname esasları Bölüm 2.2.4' de verilmiştir. Kıymet takdir sonuçlarına göre Ayazma'da parsel bazında yapı bilgileri, yapı değeri ve enkaz değerini gösterir çizelge Ek-C-1'de verilmiştir.

Bu bölümde, hak sahiplerinin kıymet takdir ve muvafakatname durum bilgileri ile kentsel dönüşüme katılım şekilleri verilmiştir. Hak sahibinin tercih ettiği konuta karşı varsa borcu/alacağı, arsa/arazisini TOKİ'ye doğrudan satması karşılığında elde ettiği gelir, 18'inci madde uygulamasına katılan hak sahiplerinin ekonomik kazanımları hesaplanmıştır.

Yasal hak sahipleri anlaşma esaslarına göre, hak sahibinin arsa/arazi alanının her 2,78 m²' si tercih ettiği konutun 1m²' sine denk gelmektedir. Tercih edilen konut için Ayazma'da 800 TL/m², Bezirganbahçe'de 650 TL/m² borçlanılmaktadır. Birim m² maliyetler ile konutların şerefyesiz bedelleri, Ayazma'daki 138,43 m² konut için 110.744,00 TL, Ayazma'daki 94,91 m² konut için 75.928,00 TL, Bezirganbahçe'deki 90 m² konut için 58.500,00 TL olarak hesaplanmaktadır.

Ayazma'da kentsel dönüşüm projesine katılım hakkı olan 1244 yasal hak sahibi bulunmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi'nde yapılan inceleme ile 1180 hak sahibinin ilgili bilgilerine ulaşılmıştır. Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi'nde 601 hak sahibi konut tercihinde bulunmuş, 45 hak sahibi parselini doğrudan TOKİ'ye satmış, 534 hak sahibi kentsel dönüşüm alanında imar uygulamasına katılmıştır (Çizelge 3. 1). Bu bilgilere göre çoğunluklu olarak konut tercihi yapıldığı görülmektedir.

Çizelge 3. 1 Hak sahipliği türlerine göre kentsel dönüşüm projesine katılım şekli

Hak sahipliği			Kentsel dönüşüm projesine katılım şekli					
Türü	Sınıfı	Sayı	İmar Uyg. katılan	TOKİ'ye satış yapan	Konut tercihinde bulunanlar			Bilgisiz
					Bezirganbahçe (90m ²)	Ayazma (138.43m ²)	Ayazma (94,91m ²)	
İşgalci	Hazine taşınmazlarında	618	-	-	618	-	-	-
	Özel mülkiyet	50	-	-	50	-	-	-
Yasal hak sahibi	Boş arsa/arazi	94	67	27	-	-	-	-
	Tapusuz konut sahipleri	942	441	16	218	74	140	53
	Tapulu konut sahipleri	208	26	2	116	18	35	11
Toplam		1912	534	45	1002	92	175	64

3.1.1.1 Muvafakatname Esaslarına Göre Borçlandırma

Bu bölümde Ayazma kentsel dönüşüm projesinde konut tercihi yapan hak sahiplerinin nasıl borçlandırıldığı anlatılmıştır. Bölüm 2.2.4.' te verilen muvafakatname esaslarına göre borçlandırmanın nasıl yapıldığı Ayazma, 12 pafta, 181 no'lu parselde yer alan,

400/16740 hisse oranına ve 400 m² parsel alanına sahip olan bölüm üzerindeki 565, 566 ve 568 analiz numaralı 3 ruhsatsız yapı için gösterilmiştir.

565 analiz no' lu yapı baraka/basit (1A) yapı ve yığma yapı (2B) olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. Yapı sınıflarına göre emlak vergisine esas 2005 yılı için bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile toplam inşaat alanlarının çarpımıyla yapı maliyet bedeli hesaplanmıştır. 2005 yılı baraka/basit yapılar için birim m² maliyet bedeli 51,00 TL, yığma yapılar için ise 193,00 TL'dir.

2005 yılı 565 analiz no'lu yapı maliyet bedelleri, baraka/basit yapı için 5,00 m² * 51,00 TL/m² = 255,00 TL, yığma yapı için 88 m² * 193,00 TL/m² = 16.984,00 TL olarak hesaplanmıştır. Kıymet takdirinde tahmini yapı değeri, maliyet bedelinden yıpranma bedeli düşürülerek bulunmuştur.

Yıpranma bedelleri, Emlak Vergisine Matrah Olacak Değerlerin Belirlenmesine İlişkin Tüzükte yer alan yapı cinsi ve yaşına göre belirlenen yıpranma oranları dikkate alınarak bulunmuştur. Ayrıca Küçükçekmece Belediyesi kıymet takdir komisyon raporlarında yıpranma oranlarına yapı cinsi ve yaşı dikkate alınmadan %35 daha eklendiği görülmektedir. Bunun neden yapıldığı bilgisine ilgili belediyeden ulaşılamamıştır. Dönemin TOKİ Başkanı'nın talebi üzerine kamulaştırma bedelleri yüksek çıkan yapıların maliyetini azaltmak için yıpranma oranlarına kat sayı getirilerek arttırıldığı bilgisine şifahen ulaşılmıştır. Kıymet takdir raporuna göre, 565 analiz no'lu yapının yıpranma oranları, baraka/basit yapı bölümü için %80, yığma yapı için %60'dır.

Yapı değeri = Maliyet bedeli * (1-Yıpranma Oranı)

Baraka/basit yapı için yapı değeri = 255,00 TL * (1 - 0,80) = 51,00 TL

Yığma yapı için yapı değeri = 16.984,00 TL * (1 - 0,60) = 6.793,60 TL olarak hesaplanmıştır.

Benzer şekilde 566 ve 568 analiz no'lu yapıların toplam yapı değeri 19.052,70 TL olarak hesaplanmıştır. 565, 566 ve 568 analiz no'lu yapıların toplam yapı bedeli 25.897,30 TL'dir.

Muvafakatname esaslarına göre hak sahibinin 400,00 m² arsasına karşılık gelen konut alanı hakkı 400,00 m² / 2,78 = 143,88 m²'dir. Malikin kentsel dönüşüm öncesi 3 adet

konut kullanımlı bağımsız birimi olduğundan, 3 yeni konut tercih etme hakkı bulunmaktadır. Tercihini Ayazma'daki 94,91 m²'lik konutlardan yapmıştır. Malikin borcu veya varsa alacağı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Arsasına karşılık elde ettiği konut hakkı, 143,88 m²'dir. Kıymet takdir sonuçlarına göre malikin yapı değeri 25.897,30 TL'dir. Bu değer birim fiyatı 800TL/m² olan Ayazma konutlarının, $25.897,30 \text{ TL} / 800 \text{ TL/m}^2 = 32,37 \text{ m}^2$ sine denk gelmektedir. Hak sahibinin elde ettiği toplam konut hakkı, $143,88 \text{ m}^2 + 32,37 \text{ m}^2 = 176,25 \text{ m}^2$ 'dir. Malikin 3 konut tercih etme hakkı bulunmaktadır. Bu durumda her bir konut için elde ettiği konut hakkı $176,25 \text{ m}^2 / 3 = 58,75 \text{ m}^2$ 'dir. Ayazma'daki 94,91 m²'lik konutların 58,75 m²'si malikin kentsel dönüşümle kazandığı haktır. Geri kalan $94,91 \text{ m}^2 - 58,75 \text{ m}^2 = 36,16 \text{ m}^2$ için malik borçlanmaktadır. Malikin birim fiyatı 800 TL/m² olan Ayazma konutlarına olan borcu, $36,16 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/m}^2 = 28.928,00 \text{ TL}$ 'dir. Malik 3 konut için, 180 ay vade ile toplam 86.784,00 TL borçlanmıştır.

565, 566 ve 568 analiz no'lu yapılar için kıymet takdir raporundan alınan bilgiler Çizelge 3. 2'de verilmiştir.

Çizelge 3. 2 565, 566 ve 568 analiz no'lu yapılar kıymet takdir sonuçları

Analiz No	Yapı Tarzı/Cinsi	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m ²)	2005 Yılı Birim m ² Fiyatı (TL)	Yaşı	Aşınma	Tutar(TL)
565	Baraka/Basit yapılar	Müştemilat	5	51	18	80	51
	Yığma yapı	Konut	88	193	20	60	6.793,60
566	Baraka/Basit yapılar	Müştemilat	17	51	15	70	260,1
	Betonarme	Konut	100	315	15	50	15.750,00
568	Baraka/Basit yapılar	Müştemilat	13	51	15	70	198,9
	Baraka/Basit yapılar	Müştemilat	8	51	15	70	122,4
	Yığma yapı	Konut	30	193	15	53	2.721,30

3.1.1.2 Hak Sahipliği Türlerine Göre Hak Sahipliği ve Mülkiyet Durumları

Bu bölümde Ayazma kentsel dönüşüm projesindeki hak sahiplerinin (Hazinede işgalciler, özelde işgalciler, boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri, parseli üzerinde tapulu/tapusuz konutu olan yasal hak sahipleri) kentsel dönüşüme katılım şekilleri, mülkiyet ve hak sahipliği durumları ve hak sahipliğinden kaynaklanan borç/alacakları verilmiştir.

3.1.1.2.1 Hazine Mülkiyetindeki Parsellerde İşgalciler

Ayazma'da hazine adına kayıtlı toplam 14 parsel, 582 bina, 618 hane, 572 hak sahibi bulunmaktadır. Hazine adına kayıtlı toplam parsel alanı 558.728,00 m²'dir. Kıymet takdir komisyonu tarafından kentsel dönüşüm uygulaması için 582 gecekondunun yapı cinsine ve yaşına göre 2005 yılı birim metrekare maliyeti ve yapı değeri hesaplanmıştır. TOKİ, gecekonduların yapı değerini kıymet takdir raporlarında belirlenen yapı değerinin %10'u olan enkaz bedeli olarak kabul etmiştir. Gecekondular için yapı değeri hesaplanırken, enkaz bedeline muhtesat bedeli de eklenmiştir. Daha sonradan gecekonduların gelir durumu göz önünde bulundurularak Başbakanlık Oluru ile bütün gecekonduların enkaz bedelleri 10.000,00 TL kabul edilmiştir. Muvafakatname imzalandıktan sonra gecekondunun değeri tercih edilen Bezirganbahçe konutunun değerinden düşürülmüş ve borcu hesaplanmıştır. İşgalcilerin Bezirganbahçe 182 ada 1 parselde yapılan brüt 90 m² konutlara borcu 41.500,00 TL'dir. Hazine taşınmazlarındaki işgalcilerin hak sahipliği durumları ve dönüşüm projesiyle elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 3'te verilmiştir.

582 gecekondunun için yapı cins ve yaşına göre kıymet takdir komisyonlarınca verilen toplam enkaz bedeli 660.318,15 TL'dir. İşgalci olan hak sahiplerinin bağımsız birim sayısınca konut tercih etme hakkı bulunmaktadır. TOKİ'nin Başbakanlık oluru ile 618 bağımsız birim için saydığı enkaz değeri 6.180.000,00 TL'dir. Gecekondular için kıymet takdir ile belirlenen toplam enkaz değeri ile TOKİ'nin saydığı toplam enkaz değeri arasındaki farkın 5.519.682,00 TL olduğu ve enkaz değerinin yaklaşık 10 katına çıktığı görülmektedir. Hak sahiplerinin 618 adet Bezirganbahçe konutlarına olan toplam borcu 25.647.000,00 TL'dir.

Çizelge 3. 3 Hazine taşınmazlarındaki işgalciler

Parsel No	Bina Sayısı	Hane Sayısı	Malik Sayısı	Enkaz Değeri (TL)	TOKİ'nin Kabul Ettiği Değer*(TL)	Borç (TL) (41,500*Hane Sayısı)
183	63	63	62	56.816,50	620.000,00	2.614.500
2671	2	1	1	14.549,07	10.000,00	41.500
2686	63	63	63	71.118,33	630.000,00	2.614.500
2690	0	0	0	0	0	0
2783	16	14	14	9.638,88	140.000,00	581.000
3407	0	0	0	0	0	0
3408	0	0	0	0	0	0
3409	0	0	0	0	0	0
3702	0	0	0	0	0	0
3703	0	0	0	0	0	0
3704	81	83	79	71.731,63	830.000,00	3.444.500
3705	142	148	140	143.70,79	1.480.000,00	6.142.000
3753	206	230	204	272.982,71	2.300.000,00	9.545.000
3754	9	11	9	19.778,24	1.10.000,00	456.500
Toplam	582	618	572	660.318,15	6.180.000,00	25.647.000,00

*Başbakanlık Oluru ile her gecekondü 10.000TL sayılmıştır.

3.1.1.2.2 Özel Mülkiyetteki Parsellerde İşgalciler

Ayazma'da 178, 179, 181 ve 2211 parsellerde 21 özel mülkiyette işgalci bulunmaktadır. İşgalcilerin sahip olduğu yapılarda kentsel dönüşüm öncesi 50 bağımsız birim vardır. Özel mülkiyette işgalci olan hak sahipleriyle Hazine taşınmazlarındaki işgalcilerle yapılan anlaşmanın aynısı yapılmıştır. Bu durumda hak sahipleri Bezirganbahçe'de

yapılan bir konut için 180 ay vade ile 41.500,00 TL borçlanmıştır. Özel mülkiyetteki parsellerde işgalci olanların hak sahipliği bilgileri Çizelge 3. 4' te verilmiştir

Çizelge 3. 4 Özel mülkiyette işgalciler

Parsel No	Ev Sahibi	Analiz No	Bağımsız Birim	Yapı Değeri(TL)	Enkaz Değeri(TL)	Borç(TL)
178	Turan A.	609	2	14.953,95	1.495,395	83.000,00
179	Fevzi E.	579	3	21.168,00	2.116,8	124.500,00
179	Halil S.	563	1	6.745,17	674,517	41.500,00
179	Feyat S.	468	1	7.920,54	792,054	41.500,00
179	Asım U.	466	1	5.707,53	570,753	41.500,00
179	Mehmet A.	455	4	42.336,00	4.233,6	166.000,00
179	Ahmet Y.	677	9	154.608,00	15460,8	373.500,00
181	Cemal E.	578	1	4.139,85	413,985	41.500,00
181	Halis S.	564	1	7.102,40	710,24	41.500,00
181	Hanife D.	574	1	4.837,40	483,74	41.500,00
181	İkram T.	582	1	5.181,96	518,196	41.500,00
181	Musa T.	583	1	4.898,34	489,834	41.500,00
181	Necmet T.	577	1	5.417,58	541,758	41.500,00
181	Nihat D.	572	1	4.898,34	489,834	41.500,00
181	Nusret T.	570	1	4.081,95	408,195	41.500,00
181	Şevki D.	562	6	55.226,40	5.522,64	249.000,00
181	Yaşar D.	571	3	40.547,89	4.054,789	124.500,00
2211	Behlül S.	1057	5	111.573,00	11.157,3	207.500,00
2211	Yunus Ç.	699	3	55.266,75	5.526,675	124.500,00
2211	Tamer S.	1051	2	34.237,34	3.423,734	83.000,00
2211	Tahir Ş.	700	2	33.957,00	3.395,70	82.000,00
Toplam			50	624.805,4	62.480,54	2.075.000,00

21 gecekondlu için yapı cins ve yaşına göre kıymet takdir komisyonlarınca verilen toplam enkaz bedeli 62.480,54 TL'dir. TOKİ'nin Başbakanlık Oluru ile 50 bağımsız birim için saydığı enkaz değeri 500.000,00 TL'dir. Gecekondular için kıymet takdir ile belirlenen toplam enkaz değeri ile TOKİ'nin saydığı toplam enkaz değeri arasındaki farkın 437.519,46 TL olduğu ve enkaz değerinin yaklaşık 8 katına çıktığı görülmektedir. Hak sahiplerinin 50 adet Bezirganbahçe konutlarına olan toplam borcu 2.075.000,00 TL'dir.

3.1.1.2.3 Boş Arsa/Arazisi Olan Yasal Hak Sahipleri

Ayazma bölgesinde şahıs adına kayıtlı 135.381,00 m² alanda 35 adet boş parsel bulunmaktadır. Parsellerin toplam hissedar sayısı 94'tür. Boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleriyle parsel alanına göre şartlarını TOKİ'nin belirlediği muvafakatnameler hazırlanmıştır. Hissesi 1000 m²'den küçük boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri, konut tercihi veya parselini doğrudan TOKİ'ye devretme şeklinde kentsel dönüşümüne katılmaktadır. Hissesi 1000 m²'den büyük boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri dönüşüm alanında 18'inci madde uygulamasına katılmaktadır. 94 hak sahibinin 27'si arsa/arazisini TOKİ'ye 300TL/m²'ye satmış, 67 hak sahibi ise kentsel dönüşüm alanı içinde 18'inci madde uygulamasına katılmıştır. Hak sahipleri konut tercihinde bulunmamıştır. 18'inci madde uygulamasına katılan yasal hak sahiplerinin bilgisi Ek-C-2'de verilmiştir. Hakkını doğrudan TOKİ'ye devreden 27 hak sahibinin toplam hissesi 112.039,50 m²'dir. 300 TL/m² bedelle satılan 112.039,50 m² alanda, 27 hak sahibinin toplam ekonomik kazanımı $300 \text{ TL/m}^2 * 112.039,50 \text{ m}^2 = 33.611.850,00 \text{ TL}$ 'dir (Çizelge 3. 5).

Çizelge 3. 5 Boş arsa/arazisini TOKİ'ye devreden yasal hak sahipleri

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi	Arsasına Karşılık Aldığı Değer(TL)
172	MEHMET Ö.	5.740,00	Tarla	1.722.000,00
2088	ATİLA CENGİZ K.	4.870,00	Tarla	1.461.000,00
2091	ATİLLA CENGİZ K.	6.892,50	Tarla	2.067.750,00
2092	ATİLLA CENGİZ K.	3.310,00	Tarla	993.000,00
2092	HÜSNİYE S.	3.310,00	Tarla	993.000,00

Çizelge 3. 5 Boş arsa/arazisini TOKİ'ye devreden yasal hak sahipleri (devamı)

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi	Arsasına Karşılık Aldığı Değer(TL)
2093	HÜSNİYE SELEK	6.872,50	Tarla	2.061.750,00
2093	ATILLA CENGİZ K.	6.872,50	Tarla	2.061.750,00
2224	HASAN S.	2.920,00	Tarla	876.000,00
2229	NECMİ Ç.	836,25	Tarla	250.875,00
2229	NECMİ Ç.	278,75	Tarla	83.625,00
2318	ATILLA CENGİZ K.	800,00	Tarla	240.000,00
241	ATILA CENGİZ K.	5.300,00	Tarla	1.590.000,00
245	KASIM A.	5.240,00	Tarla	1.572.000,00
247	GÜLER B.	560,00	Tarla	168.000,00
247	BURHANETTİN U.	560,00	Tarla	168.000,00
248	LATİF G.	1.640,00	Tarla	492.000,00
250	HABİP EROL H.	32.200,00	Tarla	9.660.000,00
2551	EKREM A.	6.720,00	Tarla	2.016.000,00
2608	FATMA Ç.	100,50	Tarla	30.150,00
2608	AYŞE E.	100,50	Tarla	30.150,00
2704	NOKTA S.	4.229,00	Tarla	1.268.700,00
2704	SEVİM S.	2.114,50	Tarla	634.350,00
2704	TÜRKAN K.	2.114,50	Tarla	634.350,00
2704	SÜLEYMAN S.	2.114,50	Tarla	634.350,00
2704	KENAN S.	2.114,50	Tarla	634.350,00
2704	GÜLİZAR S.	2.114,50	Tarla	634.350,00
2704	FATMA S.	2.114,50	Tarla	634.350,00
TOPLAM		112.039,50		33.611.850,00

3.1.1.2.4 Parseli Üzerinde Kaçak Yapısı Olan Yasal Hak Sahipleri

Ayazma'da parseli üzerinde kaçak yapısı olan 942 yasal hak sahibi vardır. Toplam parsel alanı 304446,97 m²'dir. Muvafakatname esaslarına göre hak sahipleri, konut tercihinde bulunabilir, arsa/arazisini TOKİ'ye devredebilir veya kentsel dönüşüm alanında 18'inci madde uygulamasına girebilir. Ayazma kentsel dönüşüm projesi kapsamında 942 hak

sahibinin 16'sı arsa/arazisini TOKİ'ye 300 TL/m² bedelle satmış, 432'si konut tercihiinde bulunmuş, 441 hak sahibi ise kentsel dönüşüm alanı içinde 18'inci madde uygulamasına katılmıştır. 53 hak sahibinin bilgisine ulaşılammıştır. 18'inci madde uygulamasına katılan parseli üzerinde tapusuz konutu olan yasal hak sahiplerinin bilgisi Ek-C-3'de verilmiştir. Hak sahiplerinin konut tercihleri (Çizelge 3. 6) ve bu tercihler doğrultusunda oluşan borç/alacaklarına yönelik bilgiler Ek-C-4'de verilmektedir.

Çizelge 3. 6 Parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahiplerinin konut tercihleri

Konut Tercihi	Konut Sayısı
Ayazma (138,43 m ²)	74
Ayazma (94,91 m ²)	140
Bezirganbahçe(90 m ²)	218
Toplam	432

TOKİ'ye doğrudan satış yapan 16 hak sahibinin toplam parsel alanı 57.852,32 m²'dir. 300 TL/m² bedelle satılan 57.852,32m² alandan 16 hak sahibinin toplam ekonomik kazanımı $300 \text{ TL/m}^2 * 57.852,32 \text{ m}^2 = 17.355,696,00 \text{ TL}$ 'dir. Edinilen mülkiyet ve hak sahipliği bilgileri ile Çizelge 3. 7 hazırlanmış ve parseli üzerinde tapusuz konutu olan yasal hak sahiplerinin TOKİ'ye doğrudan satıştan elde ettiği ekonomik kazanımları verilmiştir.

Çizelge 3. 7 TOKİ'ye satış yapan parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahipleri

Parsel No	Malik	Hisse miktarı(m ²)	Cinsi	Arsasına Karşılık Aldığı Değer(TL)
182	YUSUF K.	2.913,27	Tarla	873.981,00
184	SETTAR M.	371,00	Tarla	111.300,00
187	AHMET ARİF T.	32.165,00	Tarla	9.649.500,00
2212	SADIK S.	981,33	Tarla	294.399,00
2212	ARSLAN S.	121,00	Tarla	36.300,00
2233	MUSTAFA Y.	192,00	Tarla	57.600,00
2637	HASAN S.	1.078,76	Tarla	323.628,00
3545	KASIM A.	8.990,93	Tarla	2.697.279,00

Çizelge 3. 7 TOKİ'ye satış yapan parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahipleri (devamı)

Parsel No	Malik	Hisse miktarı(m ²)	Cinsi	Arsasına Karşılık Aldığı Değer(TL)
3659	FATMA S.	1.379,88	Tarla	413.964,00
3659	SEVİM S.	1.379,88	Tarla	413.964,00
3659	NOKTA S.	2.759,75	Tarla	827.925,00
3659	TÜRKAN K.	1.379,88	Tarla	413.964,00
3659	GÜLİZAR S.	1.379,88	Tarla	413.964,00
3659	SÜLEYMAN S.	1.379,88	Tarla	413.964,00
TOPLAM		57.852,32		17.355.696,00

3.1.1.2.5 Parseli Üzerinde Tapulu Yapısı Olan Yasal Hak Sahipleri

Ayazma'da parseli üzerinde tapulu yapısı olan 208 yasal hak sahibi vardır. Toplam parsel alanı 52.463,48 m²'dir. Muvafakatname esaslarına göre hak sahipleri, konut tercihinde bulunabilir, arsa/arazisini TOKİ'ye doğrudan devredebilir veya kentsel dönüşüm alanında 18'inci madde uygulamasına girebilmektedir. Parseli üzerinde tapulu yapısı olan 208 hak sahibinin 2'si arsa/arazisini TOKİ'ye 300 TL/m² bedelle satmış, 169'u konut tercihinde bulunmuş, 26 hak sahibi ise kentsel dönüşüm alanı içinde 18'inci madde uygulamasına katılmıştır. 11 hak sahibinin bilgisine ulaşılammıştır. Hak sahiplerinin konut tercihleri Çizelge 3. 8'de, bu tercihler doğrultusunda oluşan borç/alacaklarına yönelik bilgiler Ek-C-5'te verilmektedir.

Çizelge 3. 8 Parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahiplerinin konut tercihleri

Konut Tercihi	Konut Sayısı
Ayazma (138.43m ²)	18
Ayazma (94,91m ²)	35
Bezirganbahçe(90m ²)	116
Toplam	169

TOKİ'ye doğrudan satış yapan 2 hak sahibinin toplam parsel alanı 14.260,07 m²'dir. 300 TL/m² bedelle satılan 14.260,07 m² alanda toplam ekonomik kazanım 300 TL/m² *

14.260,07 m² = 4.278.021,00 TL'dir. Edinilen mülkiyet ve hak sahipliği bilgileri ile Çizelge 3. 9 hazırlanmış, parseli üzerinde tapulu konutu olan yasal hak sahiplerinin TOKİ'ye doğrudan satıştan elde ettiği ekonomik kazanımları verilmiştir.

Çizelge 3. 9 TOKİ'ye satış yapan parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahipleri

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse miktarı(m ²)	Yapı Değeri(TL)	Arsasına Karşılık Aldığı Değer(TL)
2223	EKREM G.	9.320,00	5.227,86	2.796.000,00
3545	EKREM G.	4.940,07	5.635,41	1.482.021,28
TOPLAM		14.260,07	10.863,27	4.278.021,28

18'inci madde uygulamasına katılan parseli üzerinde tapulu konutu olan yasal hak sahiplerine ait bilgiler Çizelge 3. 10'da verilmiştir.

Çizelge 3. 10 İmar uygulamasına katılan parseli üzerinde tapulu konutu olanlar

Parsel No	Malik	Hisse miktarı(m ²)
181	MUSA T.	430,00
181	HAMİT İ.	200,00
181	HÜSEYİN E.	460,00
2212	DURSUN S.	75,00
2225	FİKRET D.	4872,00
2232	KEZBAN P.	189,38
2233	İBRAHİM Y.	247,00
2233	KARSAN A.	192,00
2233	KASIM G.	192,00
2233	MUHARREM T.	192,00
2233	MUSTAFA G.	192,00
2233	TUHAN T.	192,00
2233	VEYSEL A.	328,00
2233	RAMAZAN G.	192,00
2243	KARSAN A.	3.940,00
2247	MİNNET K.	427,50
2247	MİNNET K.	1.282,50

Çizelge 3. 10 İmar uygulamasına katılan parseli üzerinde tapulu konutu olanlar
(devamı)

Parsel No	Malik	Hisse miktarı(m ²)
249	ABUBEKİR Ç.	180,00
249	HARBİ P.	114,00
249	KUTBETTİN K.	196,00
249	MAHMUT Ç.	224,00
249	EKREM Ç.	160,00
249	ŞEFİKA A.	131,00
2584	BİLAL K.	372,00
2585	RECEP K.	519,00
3216	İSMAİL Y.	234,21
TOPLAM		15.733,59

3.1.1.3 Değerlendirmeler

Kentsel dönüşüm projesinin ekonomik analizi yasal hak sahiplerinin kazanımları üzerinden yapılmıştır. Ayazma'da kentsel dönüşüm projesine katılım hakkı olan 1244 yasal hak sahibi bulunmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi'nde yapılan inceleme ile 1180 hak sahibinin ilgili bilgilerine ulaşılmıştır. Yapılan incelemeye göre; Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi'nde 601 hak sahibi konut tercihinde bulunmuş, 45 hak sahibi parselini TOKİ'ye satmış, 534 hak sahibi kentsel dönüşüm alanında imar uygulamasına katılmıştır (Çizelge 3. 11).

Konut tercihi yapan ve hakkını TOKİ'ye devreden hak sahiplerinin ekonomik kazanımları Çizelge 3. 12'de verilmiştir. Çizelgede kentsel dönüşüm katılım şekillerine göre hak sahiplerinin toplam hisse miktarları verilmiştir. Borç ve alacak kısımları, hak sahibinin tercih ettiği konutun toplam değerinden kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumundaki toplam yapı değeri düşülerek hesaplanmıştır. Hak sahibinin elde ettiği toplam gelir, birim m² maliyetler ile hesaplanan Ayazma ve Bezirganbahçe konutlarının şerefiyesiz bedellerinden, hak sahibinin toplam borç/alacak miktarı düşülerek bulunmuştur.

Çizelge 3.11 Hak sahipliği türlerine göre kentsel dönüşüme katılım sayıları

Hak Sahipliği Türü	Konut Tercihi			TOKİ' ye Parsel Satışı	18'inci Madde Uyg.
	Ayazma (138 m ²)	Ayazma (95 m ²)	Bezirganbahçe (90 m ²)		
Boş Parseli Olan	-	-	-	27	67
Üzerinde Tapulu Yapısı Olan	18	35	116	2	26
Üzerinde Kaçak Yapısı Olan	74	140	218	16	441
Toplam	92	175	334	45	534
Genel Toplam	601			45	534

Çizelge 3. 12 TOKİ'ye satış yapan ve konut tercihinde bulunan yasal hak sahiplerinin ekonomik kazanımları

Kentsel dönüşüme katılım şekli	Hisse miktarı (m ²)	Tercih Sayısı	Borç (TL)	Alacak (TL)	Gelir (TL)
Konut tercihi	84.204,18	601	16.210.907,21	96.534,30	26.900.475,09
TOKİ'ye satış	185.151,82	45	-	-	55.245.546,00
Toplam	269.356,00	646	16.210.907,21	96.534,30	82.146.021,09

Kıymet takdir raporlarına göre, hak sahiplerinin toplam yapı değeri 2.191.035.97 TL'dir. Bu değer, tapulu konutlar için yapı değeri tapusuz konutlar için enkaz değeri alınarak bulunmuştur. Kıymet takdir raporlarına göre hak sahiplerinin harca esas bedel üzerinden toplam arsa/arazi bedeli 2.054.324,82 TL'dir.

Başakşehir Belediyesi'nde bölgede 3194 sayılı İmar Kanunun 18'inci maddesine göre yapılan imar uygulamasına dair proje dosyası incelenmiş ve düzenlemeye giren alanın 315.159,97 m², DOPO'nun 0,377647 ve net tahsis alanının 196.140,75 m² olduğu bilgileri alınmıştır. Ayrıca ekonomik kazanımların hesaplanması için kentsel dönüşüm projesi kapsamında bölgede üretilen taşınmaz değerlendirme raporları (URL 2) esas alınmış

ve hesaplamalarda arsa değeri 1.000 TL/m² ve konut değeri 2.500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu veriler ile hesaplanan hak sahiplerinin ekonomik kazanımları Çizelge 3. 13'te verilmiştir.

Çizelge 3. 13 Kentsel dönüşüm projesinde 18'inci madde uygulamasına katılan yasal hak sahiplerinin ekonomik kazanımları

Hak Sahipliği Türü	Hisse miktarı (m ²)	Net Tahsis (m ²)	Σİnşaat Alanı (m ²) *	Arsa Değeri (TL) **
Boş Parsel	135.381,00	84.254,77	126.382,16	84.254.771,49
Tapulu konutu olan	15.733,59	9.791,85	14.687,77	9.791.846,94
Tapusuz konutu olan	164.045,38	102.094,13	153.141,20	102.094.134,38
Toplam	315.159,97	196.140,75	294.211,13	196.140.752,81

* Toplam inşaat alanı, net tahsis alanı ile E:1,50 çarpılarak bulunmuştur.

**Arsa değeri, net tahsis alanı ile birim m² arsa değeri çarpılarak bulunmuştur.

Kentsel dönüşüm projesiyle elde edilen arazide TOKİ tarafından 3194 sayılı İmar Kanunundaki arsa ve arazi düzenlemesi yapılmıştır. Yapılan uygulamanın sonuçlarına bakıldığında imar uygulamasına katılan hak sahiplerine dönüşüm alanının kuzeyinde hisseli mülkiyet verilmiştir. Hisseli ve küçük miktarlarda olan arazi parçalarının mülkiyete ilişkin sorunları çözmediği ve hak sahipleri için kazanım getirmediği görülmektedir. TOKİ, dönüşüm alanının güneyinde gelir paylaşım uygulaması yapmıştır.

3.1.2 TOKİ Tarafından Yapılan Gelir Paylaşım Modeli

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan imar uygulamasından sonra, TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Akdeniz İnşaat Eğitim Hizmetleri A.Ş. ortaklığı tarafından gelir paylaşım modeliyle, konut projesi yapılmaya başlanmıştır. Proje, 113.445,46 m² yüzölçümlü 1342 ada 1 parsel ve 85.030,76 m² yüzölçümlü 1343 ada 1 parselde yapılmaktadır. Projede, arsa sahibi gelir payı % 30,50 ve yüklenici payı %69,50'dir. Bu bölümde imar uygulamasından sonra inşaa edilen projeyle birlikte bölgede değişen mülkiyet, hak sahipliği durumları ve taşınmaz değerleri ortaya konulmuştur.

Başakşehir İkitelli-2 mahallesi, 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parseldeki, Ağaoğlu firmasının My World Europe adını verdiği bu projede toplam 3148 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam parsel alanı 198.476,22 m², toplam inşaat alanı 641.761,09 m²'dir. Projede 17 konut bloğu, 5 ticaret, 2 sosyal tesis, 6 otopark ve 10 villa bulunmaktadır. Projede bulunan konut blokları, Pool, Arena ve Golf Residence olarak adlandırılmıştır. My World Europe'un genel vaziyet planı Şekil 3. 2'de verilmiştir.



Şekil 3. 1 MyWorld Europe Genel Vaziyet Planı [17]

3.1.2.1 Tapu, Kadastro ve İmar Durum Bilgileri

1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parselin imar koşulları, 30.03.2011 tasdik tarihli Başakşehir İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında şu şekildedir:

- 1343 ada 1 numaralı parsel H= Serbest, E=1,50, konut alanı
- 1342 ada 1 numaralı parsel H= Serbest E=2,00, konut alanı

1342 ada 1 parsel tapu bilgileri Çizelge 3. 14'te, 1343 ada 1 parsel tapu bilgileri Çizelge 3. 15'te verilmiştir.

Çizelge 3. 14 1342 ada 1 parsel tapu bilgileri [11]

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1342
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	İKİTELLİ-2	Yüzölçümü	113.445,46
Cilt/Sayfa	154/15187	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi		EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Tarih ve Yevmiye No		08.09.2011 / 9524	
Edinme Sebebi		İMAR (TSM)	
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	21.09.2000 tarih ve 7963 yevmiye no.lu, Küçükçekmece Belediyesi lehine 21.09.200 tarih 15687/8091 sayılı yazısı ile 3.500.000,00 TL bedelle haciz.		
Şerh	04.12.2003 tarih ve 11562 yevmiye no.lu, 19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye no.lu haczi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vekaifi ile birlikte kabul etmiştir.		
	03.04.2006 tarih 5134 yevmiye no.lu şerhe göre, 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye no ile TOKİ'nin 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısı ile şufa hakkı vardır.		
Rehin, Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	15.10.2009 tarih 11351 yevmiye no.lu beyana göre, 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır.		
	25.08.2010 tarih 8788 yevmiye no.lu diğer beyana göre, 23.08.2010 tarih 22218 sayı ile yapı ruhsatı verilebilmesi için emsal aktarımı.		
	28.09.2010 tarih 9788 yevmiye no.su ile imar düzenlemesine alınmıştır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin verilerde yapılan araştırmalara göre 1342 ada 1 parselin çok sayıda kütükte 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile imar iptali ve imar uygulaması ile sayfa kapatılması işlemi gerçekleşmiştir. 1342 ada 1 no.lu parsel 941 ada 1 parselin ada ismi değişikliği ile oluşmuştur.		

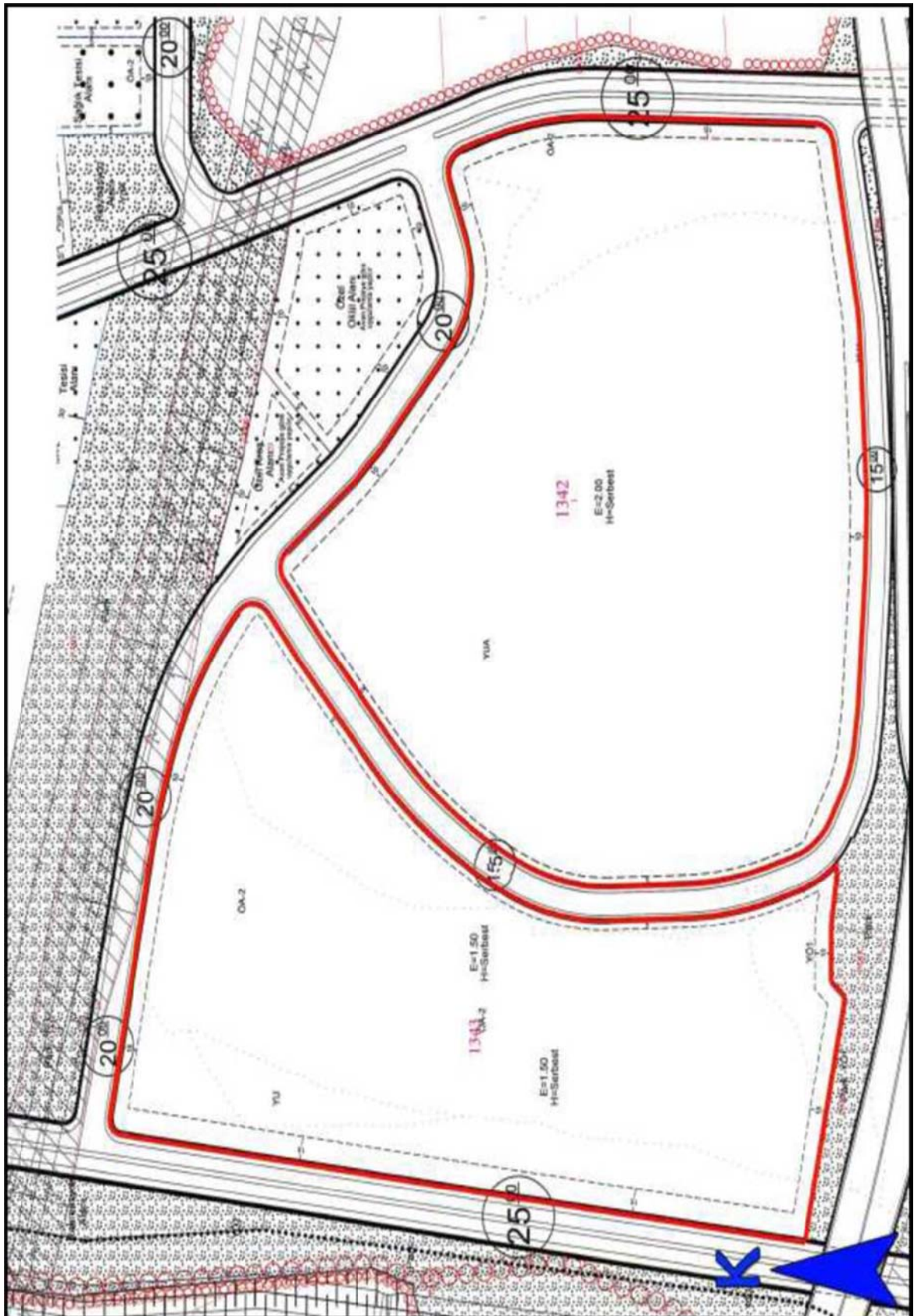
Çizelge 3. 15 1343 ada 1 parsel tapu bilgileri [11]

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1343
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	İKİTELLİ-2	Yüzölçümü	85.030,76
Cilt/Sayfa	154/15188	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi		EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Tarih ve Yevmiye No		08.09.2011 / 9524	
Edinme Sebebi		İMAR (TSM)	
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	21.09.2000 tarih ve 7963 yevmiye no.lu, Küçükçekmece Belediyesi lehine 21.09.200 tarih 15687/8091 sayılı yazısı ile 3.500.000,00 TL bedelle haciz.		
Şerh	04.12.2003 tarih ve 11562 yevmiye no.lu, 19.06.2003 tarih ve 5661 yevmiye no.lu haczi Mustafa Cevizli tüm haklarını hukuki ve kanuni vekaibi ile birlikte kabul etmiştir.		
	03.04.2006 tarih 5134 yevmiye no.lu şerhe göre, 03.04.2006 tarih 5134 yevmiye no ile TOKİ'nin 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazısı ile şufa hakkı vardır.		
Rehin, Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	15.10.2009 tarih 11351 yevmiye no.lu beyana göre, 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır.		
	25.08.2010 tarih 8788 yevmiye no.lu diğer beyana göre, 23.08.2010 tarih 22218 sayı ile yapı ruhsatı verilebilmesi için emsal aktarımı.		
	28.09.2010 tarih 9788 yevmiye no.su ile imar düzenlemesine alınmıştır.		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin verilerde yapılan araştırmalara göre 1343 ada 1 parselin çok sayıda kütükte 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile imar iptali ve imar uygulaması ile sayfa kapatılması işlemi gerçekleşmiştir. 1343 ada 1 no.lu parsel 941 ada 1 parselin ada ismi değişikliği ile oluşmuştur.		

1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel için kadastral durum krokisi Şekil 3. 2’de, imar durum paftası Şekil 3. 3’te verilmiştir.



Şekil 3. 2 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel kadastral durum [11]



3.1.2.2 My World Europe Taşınmaz Değerleri

Bu bölümde yer alan 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel ait taşınmaz değerleri ve hesaplamalar Emlak Yatırım Gayrimenkul Ortaklığının web sitesindeki Aralık 2011 tarihli Ağaoğlu My World Europe Projesi 3148 adet bağımsız bölüm değerlendirme raporundan [11] alınmıştır.

3.1.2.2.1 Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Değerinin Belirlenmesi

Değerleme raporunda arsa değeri karşılaştırma yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Çizelge 3. 16’da karşılaştırma yönteminde kullanılan arsa/arazislerin bilgisi verilmiştir.

Çizelge 3. 16 Karşılaştırma yönteminde kullanılan arsa/araziler

Arsa Konumu	Arsa(m ²)	İmar Koşulları	Fiyat	Birim Değeri (TL/m ²)
Başakşehir/İkitelli	4.800,00	E=2,00 Konut ve ticaret alanı	7.500.000,00 TL	1.562,50
Başakşehir/İkitelli	5.850,00	E=2,00 Konut alanı	8.000.000,00 TL	1.367,52
Başakşehir/Kayabaşı	24.532,00	E=2,00 Konut alanı	32.000.000,00 TL	1.304,42
Başakşehir/1. Etap	7.000,00	E=2,00 Konut ve ticaret alanı	6.000.000,00 USD*	1.542,86

1343 ada 1 parsel, 85.030,76 m² alana sahiptir. Yapılanma koşulları E=1,50, H=serbest ve konut alanı olarak belirlenmiştir. 1342 ada 1 parsel, 113.445,46 m² alana sahiptir. Yapılanma koşulları E=2,00, H= serbest ve konut alanı olarak belirlenmiştir. Karşılaştırma taşınmazların imar koşulları ve konumları göz önüne alınarak birim m² arsa değeri E=1,50 için 1.000,00 TL ve E=2,00 için 1.300,00 TL olarak hesaplanmıştır

Arsa Değeri = Arsa Alanı x Arsa m² Birim Değeri

1342 Ada 1 Parsel:

Arsa Değeri = 113.445,46 m² x 1.300,00 TL/m² = 147.479.098,00 TL,

1343 Ada 1 Parsel:

$$\text{Arsa Değeri} = 85.030,76 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ TL/m}^2 = 85.030.760,00 \text{ TL}$$

Karşılaştırma yöntemi ile bulunan toplam arsa değeri:

$$147.479.098,00 + 85.030.760,00 = 232.509.858,00 \text{ TL olarak hesaplanmıştır.}$$

3.1.2.2.2 Gelir Yöntemi ile Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi

Değerleme raporunda arsa değeri karşılaştırma yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. “İstanbul Başakşehir İkitelli Ayazma 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” nin onaylı çarşaf listelerine göre belirlenmiş olan konutların satışa esas toplam brüt alanı 132.778,10 m² dir. İşin sözleşmesine göre geçici kabul tarihi yer teslimi tarihinden itibaren 365 gün olup, geçici teslimden sonra satış işlemlerinin devamı ile birlikte toplam teslim süresi 1815 gündür. İndirgenmiş nakit akış tablosu sonuçlarına göre 3148 adet bağımsız bölümün toplam değeri 934.299.896,80 TL olarak bulunmuştur. Değerleme raporunda,

- Konutlar için 2011 yılında karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen ortalama birim m² satış değeri 2.490,00 TL,
- Ticari birimler için 2011 yılında karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen ortalama birim m² satış değeri 2.570,00 TL,
- Villalar için 2011 yılında karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen ortalama birim m² satış değeri 2.780,00 TL olup, satış hızının her yıl için % 10 oranında azalacağı, birim m² satış değerinin her yıl %10 artacağı, iskonto oranının ülkemiz piyasa koşullarında %10 olabileceği kabul edilmiştir.

Gelir yönteminde kullanılan indirgenmiş nakit akışlar Çizelge 3. 17’de verilmiştir. Projenin tamamlanması halindeki toplam değer, her bir yıl için öngörülen satış hızı, projenin satılabilir alanı (konut, villa, dükkan) ve birim m² satış değerinin (konut, villa ve dükkan) çarpımı şeklinde hesaplanmıştır.

2011 yılı için toplam değer,

$$= 0,40 * ((362437,88 * 2.490,00) + (4542,40 * 2.780,00) + (7471,48 * 2.570,00))$$

$$= 373.719.958,7 \text{ TL}$$

2012 yılı için toplam değer,

$$= 0,30 * ((362437,88 * 2.739,00) + (4542,40 * 3.058,00) + (7471,48 * 2.827,00))$$

$$= 308.318.965,9 \text{ TL}$$

2013 yılı için toplam değer,

$$= 0,20 * ((362437,88 * 3.012,90) + (4542,40 * 3.363,80) + (7471,48 * 3.109,70))$$

$$= 226.100.575,0 \text{ TL}$$

2014 yılı için toplam değer,

$$= 0,10 * ((362437,88 * 3.314,19) + (4542,40 * 3.700,18) + (7471,48 * 3.420,67))$$

$$= 124.355.316,2 \text{ TL}$$

Projenin tamamlanması halinde toplam değer,

$$= 373.719.958,7 + 308.318.965,94 + 226.100.575,03 + 226.100.575,03 + 124.355.316,26 = 1.032.494.815,95 \text{ TL'dir.}$$

Çizelge 3.17 İndirgenmiş nakit akışlar

Geliştirilen Projedeki Bağımsız Bölümlerin Satılması Durumunda Gelir Analizi				
		Konut	Villa	Dükkan
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)		362.437,88	4.542,40	7.471,48
Projenin 2011 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)		2.490,00	2.780,00	2.570,00
Projenin 2012 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)		2.739,00	3.058,00	2.827,00
Projenin 2013 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)		3.012,90	3.363,80	3.109,70
Projenin 2014 Yılındaki (4. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)		3.314,19	3.700,8	3.420,67
	2011	2012	2013	2014
Projenin Öngörülen Satış Hızı	40%	30%	20%	10%
GELİRLER				
Projenin Satış Geliri (TL)	373.719.958,72	308.318.965,94	226.100.575,03	124.355.316,26
GİDERLER				
Arsa Maliyeti (Emlak GYO)	0,00	0,00	0,00	
İnşaat Maliyeti	0,00	0,00	0,00	0,00
VERGİ ÖNCESİ NET GELİR	373.719.958,72	308.318.965,94	226.100.575,03	124.355.316,26
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83	0,75
İndirgenmiş Net Nakit Akışı	373.719.958,72	280.289.969,04	186.859.979,36	93.429.989,68
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)		1.032.494.815,95		
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (TL)		934.299.896,80		

Projeden her yıl elde edilen gelirler üzerinden indirgenmiş net gelirler ve projenin bugünkü indirgenmiş değeri hesaplanmıştır. Çizelge 3. 18’de bugünkü indirgenmiş değerinin nasıl hesaplandığı gösterilmiştir.

Çizelge 3. 18 İndirgenmiş net gelirler

Yıl	Gelirler (TL)	İndirgeme Katsayısı	İndirgenmiş Net Gelir(TL) (Gelir*İndirgeme katsayısı)
2011	373.719.958,70	1.00	373.719.958,70
2012	308.318’inci 965,94	0.91	280.289.969,04
2013	226.100.575,03	0.83	186.859.979,36
2014	124.355.316,26	0.75	93.429.989,68
Toplam	1.032.494.815,95		934.299.896,80

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri 1.032.494.815,95 TL olarak hesaplanmıştır. Gelir paylaşımına göre, bu değer %30,50’si olan 314.910.918,86 TL Emlak GYO A.Ş.’nin, %69,50’si olan 717.583.897,09 TL yüklenicinin payına düşmektedir. Çizelge 3. 19’da gelir paylaşımına göre değer takdiri verilmiştir.

3.1.2.2.3 Projenin Bugünkü Pazar Değeri

Gelir yöntemine göre projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri 1.032.494.815,95 TL olarak hesaplanmıştır. Projenin bugünkü pazar değeri, karşılaştırma yöntemiyle bulunan arsa değeri, yüklenici payı (YPO), projenin tamamlanma oranı (TO) ve projenin sözleşme bedeli ile hesaplanmıştır. Sözleşme bedeli, ihale sürecinde proje için yüklenici firma tarafından verilen teklif mektubundaki değerdir. İhale dosyasından edinilen bilgiye göre sözleşme bedelinin 932.814.504,95 TL olduğu bilgisine ulaşılmıştır. TOKİ’nin internet sitesinden 20.04.2013 tarihinde alınan bilgiye göre My World Europe projesinin tamamlanma oranı %39’dur.

Taşınmazın bugünkü değeri = Arsa Değeri + (Sözleşme bedeli x YPO x TO)

= 232.509.858,00 + (932.814.504,95 x 0,695 x 0,39)

= 485.349.229,57 TL olarak hesaplanmaktadır. Bu değere KDV dahil değildir.

3.1.3 Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi'nden Sonra Mülkiyet ve Taşınmaz Değer Değişimi

Bu bölümde Ayazma'da My World Europe inşaatının gerçekleştirildiği 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel için kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumu ile imar uygulaması sonrası oluşan mülkiyet durumu karşılaştırılacak, yeni imar haklarıyla oluşan taşınmaz değer farkları ortaya konulacaktır. Kentsel dönüşüm ve sonrası duruma ait mülkiyet verileri Çizelge 3. 19'da verilmiştir

Çizelge 3. 19 Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası kadastral durum

Kentsel dönüşüm öncesi durum			Kentsel dönüşüm sonrası durum	
Parsel	Malik	Parsel alanı (m ²)	Ada	Parsel
172	Şahıs	3.173,42	1343	1
183	Hazine	12.295,60	1342	1
2686	Hazine	15.607,26	1342	1
2783	Hazine	6.884,25	1342	1
3703	Hazine	2.595,07	1342	1
3704	Hazine	16.935,04	1342	1
3705	Hazine	40.591,56	1343	1
3753	Hazine	100.394,03	1342-1343	1
Toplam		198.476,24		

My World Europe projesinin üzerinde bulunduğu 1342 ada 1 parsel ile 1343 ada 1 parsel, kentsel dönüşüm öncesinde şahıs adına kayıtlı 172 parsel ve Hazine adına kayıtlı 183, 2686, 2783, 3703, 3704, 3705 ve 3753 parsellerden oluşmaktadır. Proje alanındaki taşınmaz değer değişimi şahıs adına kayıtlı olan 172 parsel üzerinden incelenmiştir. Malik, 3.173,42 m² alana sahip olan parselini, 300 TL/m²'ye TOKİ'ye devrederek kentsel dönüşüme katılmıştır. 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parselin eski kadastral

durumunda Hazine taşınmazlarında işgalci olanların, toplam borç durumları Çizelge 3. 20'de verilmiştir.

Çizelge 3. 20 Hazine taşınmazlarında işgal olanların toplam borç durumları

Parsel No	Malik	Bina Sayısı	Hane Sayısı	Malik Sayısı	Enkaz Değeri(TL)	TOKİ Değeri (TL)*	Toplam Borç (TL)**
183	Emlak Konut G. Y.O	63	63	62	56.816,50	620.000,00	2.573.000,00
2686	Emlak Konut G. Y.O	63	63	63	71.118,33	630.000,00	2.614.500,00
2783	Emlak Konut G. Y.O	16	14	62	9.638,88	140.000,00	581.000,00
3703	Emlak Konut G. Y.O	0	0	63	0	0	0
3704	Emlak Konut G. Y.O	81	83	14	71.731,63	790.000,00	3.278.500,00
3705	Emlak Konut G. Y.O	142	148	0	143.702,79	1.400.000,00	5.812.100,00
3753	Emlak Konut G. Y.O	206	230	0	272.982,71	2.040.000,00	8.466.000,00
Toplam		571	601	562	625.990,84	5.620.000	23.325.000,00

* TOKİ Başbakanlık oluru ile bütün gecekonduların enkaz bedelini 10.000,00 TL kabul etmiştir.

**Gecekondularda yaşayan işgalciler Bezirganbahçe'de brüt 90 m² konutlarda 41.500,00 TL borç, 180 ay vade ile hak sahibi olmuşlardır.

3.1.3.1 Arsa Değeri Değişimi

TOKİ uygulamalarından sonra kentsel dönüşüm alanındaki arsa değerinin değişimini ortaya koymak için kentsel dönüşüm öncesi kadastral durumdaki arsa değeri ile yeni yapılan proje My World Europe'un karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri karşılaştırılmıştır. Kentsel dönüşüm öncesi şahıs adına kayıtlı olan 172 parselin hissesi 3.173,42 m²'dir. Hak sahibi parseli 300 TL/m² bedelle TOKİ'ye devretmiştir. Hazine adına kayıtlı parsellerdeki işgalciler imar uygulamasından sonra kentsel dönüşüm alanında hak sahibi değildir. 198.476,22 m² alanda inşaatı devam eden My World

Europe projesinin karşılaştırma yöntemi ile belirlenen arsa değeri Emlak GYO' nun taşınmaz değerlendirme raporuna [11] göre 232.509.858,00 TL'dir.

Bu durumda birim m² arsa değeri, 232.509.858,00 TL / 198.476,22 m² = 1171,47 TL/m² olarak hesaplanmaktadır.

Kentsel dönüşüm projesinde hakkını TOKİ'ye devreden malığın imar uygulamasına katılması durumunda elde edeceği ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmaktadır;

Hisse miktarı = 3173,42 m²

DOPO = 0,377647

Başakşehir Belediyesinde yapılan incelemeye göre bölgede düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) 0,377647, yapılaşma koşulları E=1.50 ve H=serbest olarak belirlenmiştir.

Net tahsis alanı = Hisse miktarı * (1-DOPO)

Net tahsis alanı = 3.173,42 * (1-0,377647) = 1.974,99 m²

My World Europe projesinin karşılaştırma yöntemi ile belirlenen birim m² arsa değeri, 1171,47 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bu durumda net tahsis değeri, 1.974,99 m² × 1171,47 TL/m² = 2.313.638,56 TL olarak bulunur. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında malik, 3.173,45 m² olan parselini 300 TL/m² bedelle, 952.026,00 TL'ye TOKİ'ye devretmiştir. Hak sahibinin imar uygulamasına katıldıktan sonra arsasını mevcut piyasa koşullarında satması durumunda elde edeceği gelirin yaklaşık 2,5 katına, birim m² arsa değerinin yaklaşık 4 katına çıktığı görülmektedir. Bu gelirin mevcut TOKİ projesinden daha fazla olduğu görülmektedir.

3.1.3.2 Yapı Değerinin Değişimi

TOKİ uygulamasından sonra kentsel dönüşüm alanındaki yapı değerinin değişimini ortaya koymak için kentsel dönüşüm öncesi kadastral durumdaki yapı değeri ile yeni yapılan proje My World Europe'un konut satış değerleri karşılaştırılmıştır.

My World Europe konutlarının ortalama birim m² konut satış değerleri, 1342 ada 1 parsel ve 1343 ada 1 parsel için Emlak Yatırım Gayrimenkul Ortaklığının web sitesinde bulunan ve Aralık 2011 tarihli Ağaoğlu My World Europe Projesi 3148 adet bağımsız

bölüm değerleme raporundan [11] hesaplanmıştır. Hesaplanan veriler Çizelge 3. 21’de verilmiştir.

Çizelge 3. 21 My World Europe konutlarının birim m² konut değerleri

	Blok	Toplam Satış Değeri (TL)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim m ² konut değeri (TL)	Ortalama birim m ² konut değeri (TL)
Pool Residence	A1	51.958.036,00	16.083,12	3.230,00	3.029,00
	A2	45.384.047,00	16.083,12	2.821,00	
	A3	52.688.165,00	16.083,12	3.275,00	
	A4	44.938.233,00	16.083,12	2.794,00	
	A5	52.435.362,00	16.083,12	3.260,00	
	A6	44.996.409,00	16.083,12	2.797,00	
Arena Residence	B1	64.438.101,00	15.655,36	4.116,00	3.790,00
	B2	58.151.962,00	13.977,65	4.160,00	
	B3	51.368.196,00	12.095,24	4.246,00	
	B4	59.887.344,00	18.217,95	3.287,00	
	B5	48.004.492,00	13.990,51	3.431,00	
	B6	42.367.682,00	12.085,24	3.505,00	
Golf Residence	C1	51.168.620,00	17.120,70	2.988,00	3.326,00
	C2	49.907.433,00	17.120,70	2.915,00	
	C3	60.773.316,00	17.120,70	3.549,00	
	C4	61.397.395,00	17.120,70	3.586,00	
	C5	61.557.682,00	17.120,70	3.595,00	
Villalar	10	12.639.140,00	3.619,00	3.492,00	3.492,00

Kentsel dönüşüm öncesi kadastral durumda yasal hak sahibi olan 172 parselde imar uygulamasından sonra yeni yapılaşma koşullarıyla birlikte artan yapı değeri, yeni 1343 ada 1 parselde inşaatı devam eden Golf Residence’ın yapı değeri ile karşılaştırılarak ortaya konmuştur.

Golf Residence’ın ortalama birim m² konut satış değeri, 3.326,00 TL olarak hesaplanmıştır. Hak sahibinin imar uygulamasından sonra elde edileceği ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmıştır

Başakşehir Belediyesinde yapılan incelemeye göre, düzenleme ortaklık payı oranı(DOPO) 0,377647, yapılaşma koşulları E=1.50 ve H=serbesttir.

Hisse miktarı = 3.173,42 m²

Net tahsis alanı = Hisse miktarı * (1-DOPO)

Net tahsis alanı = 3.173,42 * (1-0,377647) = 1.974,99 m²

Ortalama birim m² yapı değeri = 3.326,00 TL/m²

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = Hisse miktarı * E * birim m² konut değeri

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = 1.974,99 * 1.50 * 3.326,00 = 9.853.225,11 TL

1.974,99 m² alana sahip, E:1,50 olan bir alan için yapı sınıfı 3A, 2 yılda tamamlanacağını, 1 yılda da satılacağını öngörelim. 3A sınıfı için 2012 yılı birim m² inşaat maliyeti 475 TL'dir.

Toplam inşaat alanı = Net tahsis alanı * E = 1.974,99 * 1,5 = 2.962,49 m²

Maliyet bedeli= Toplam inşaat alanı * birim m² inşaat maliyeti

Maliyet bedeli: 2.962,49 m²* 475 TL/ m² = 1.407.178,56 TL

Maliyeti 1.407.178,56 TL iki yıla bölünerek, 1.yıl -700.000,00 TL, 2. yıl -707.178,56 TL olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer:

NBD=(1. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı) + (2. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)²) + (Proje bittiğinde taşınmaz değeri / (1 + iskonto oranı)³)

İskonto oranı, %8 olarak öngörülmüştür.

NBD= (-700.000,00 / 1,08) + (-707.178,56 / (1,08)²) + (9.853.225,11 / (1,08)³)

NBD = 6.567.367, 99 TL olarak hesaplanmıştır.

Kentsel dönüşüm öncesi şahıs adına kayıtlı olan 172 parselin hissesi 3.173,42 m²'dir. Hak sahibi parseli 300 TL/m² bedelle TOKİ'ye devretmiştir. Hak sahibinin elde ettiği ekonomik kazanım, 3.173,42 m² * 300 TL/m² = 952.026,00 TL'dir. Hak sahibinin imar uygulamasına katıldıktan sonra arsasını mevcut piyasa koşullarında % 50 gelir paylaşımı ile kat karşılığı vermesi durumunda elde edeceği ekonomik kazanımın bugünkü

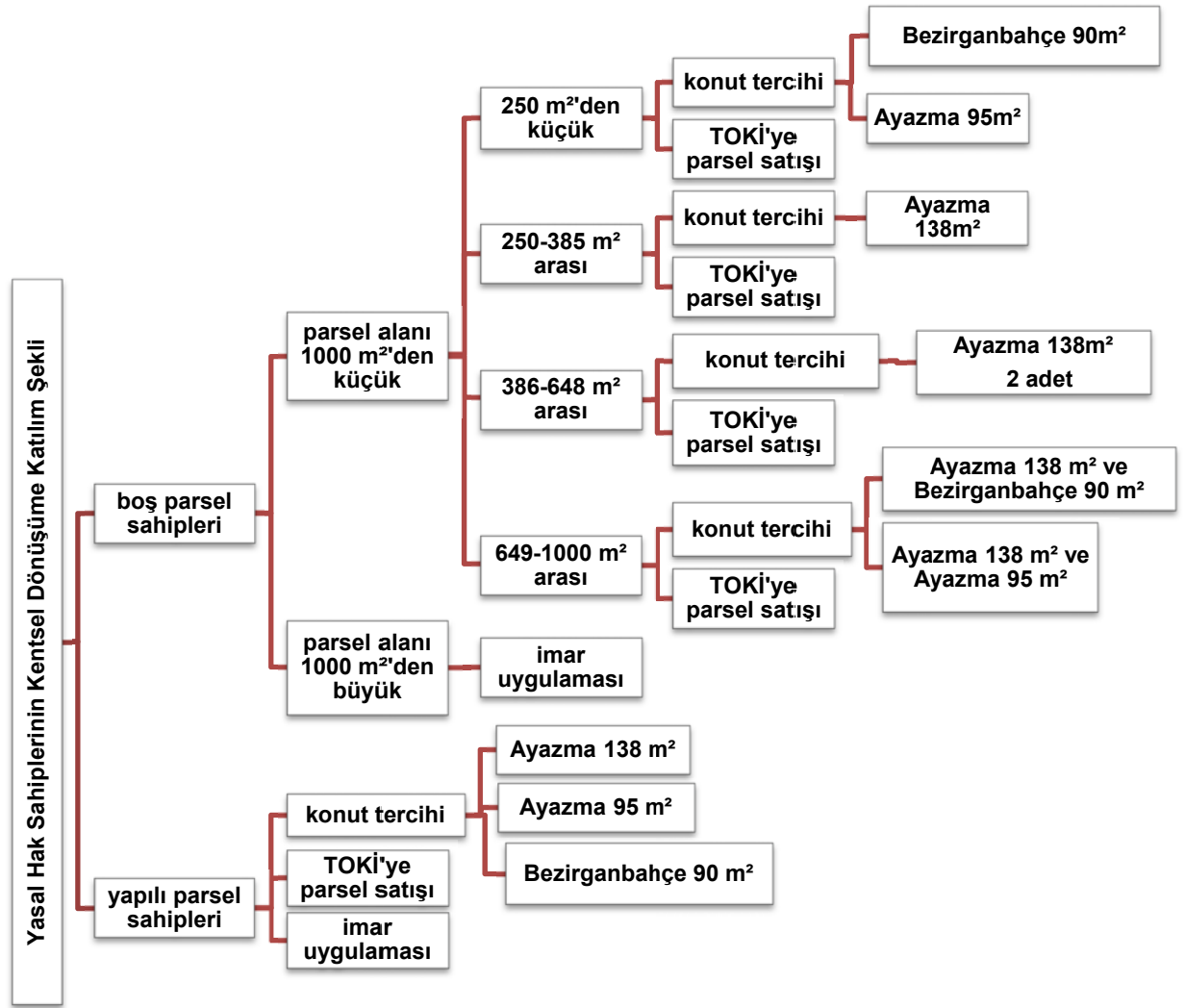
değerinin yaklaşık üç katına, proje bittiğinde ise yaklaşık beş katına çıktığı görülmektedir. Bu gelirin mevcut TOKİ projesinden daha fazla olduğu görülmektedir.

3.2 Alternatif Proje: İmar Uygulaması

Çalışma kapsamında Ayazma kentsel dönüşüm projesine alternatif olarak bölgede imar uygulaması yapılması durumunda elde edilen ekonomik kazanımlar karşılaştırılmış, oluşan değer farkları ortaya konmuştur. İmar uygulamasının seçilmesinin nedeni, uygulama için mevcut tüzel yapı içerisinde bir uygulama alternatifinin oluşturulmasıdır. Bu analiz ile uygulanan Ayazma kentsel dönüşüm projesinde ortaya çıkan değer artışının nasıl gerçekleştiği, farklı aktörlerin (hak sahipleri, uygulayıcı, yüklenici) kazanımları ile imar uygulaması sonrasında ortaya çıkacak ekonomik kazanımlar verilmiş ve sonuçlar karşılaştırılmıştır.

3.2.1 Hak Sahipliği Türlerine Göre Ekonomik Kazanımların Karşılaştırılması

Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi'nde yasal hak sahipleriyle parsellerin fiziksel inşaat durumlarına göre (boş parseli olan, üzerinde tapulu/kaçak yapısı olan) şartlarını TOKİ'nin belirlediği muvafakatnameler imzalanmıştır. Bu muvafakatnamelerde arsa/arazinin kullanım durumu ve parsel alanları dikkate alınmıştır. Hak sahipleri, belirli koşullara göre proje kapsamında Ayazma'da 138 m² (138,43m²) ile 95 m² (94,91m²) ve Bezirganbahçe'de 90m² olmak üzere konut tercihinde bulunabilmektedir. Hak sahiplerinin kentsel dönüşüme katılım koşulları detaylı olarak Şekil 3. 4'te verilmiştir. Ayazma projesinde yasal hak sahipleri belirlenirken mevcut tüzede var olmayan bir sınıflandırmaya gidilmiştir. Hak sahipleri öncelikle fiziksel inşaat durumlarına göre ikiye ayrılmıştır: Boş parseli olanlar ve parsel üzerinde tapulu/kaçak yapısı olanlar. Boş parsel sahipleri ise yine tüzede var olmayan ve anlamlı olmayan alansal büyüklüklerine göre sınıflandırılmış, katılım koşulları belirlenmiştir. Örnek olarak 1000 m² arsası olan hak sahibinin kentsel dönüşüme katılım şekli belli değildir. 250 m²'den fazla arsası olan bir hak sahibi Bezirganbahçe'de yapılan konutlardan edinmesi mümkün değildir. 386 m² arsası olan bir hak sahibinin 384 m² arsası olan bir hak sahibinden 1 adet fazladan konut alma hakkı bulunmaktadır. Bu alanların nasıl belirlendiği ve neden bu alan sınırlarının seçildiği net değildir.



Şekil 3. 4 Yasal hak sahipleri için kentsel dönüşüme katılım şekilleri

Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında hak sahiplerinin tercihleri doğrultusunda (konut tercihi, TOKİ'ye satış) elde ettiği ekonomik kazanımlar, hak sahipliği türlerinden (boş parseli olan, üzerinde tapulu/kaçak yapısı olan) seçilen malik örnekleri üzerinden incelenmiştir. İmar uygulaması yapılmasından sonra oluşan yapılanma koşulları ve taşınmaz değerleri ile yasal hak sahiplerinin elde ettiği arsa değeri, proje tamamlandığında toplam değer ve net bugünkü değer hesaplanmıştır.

3.2.1.1 Boş Arsa/arazisi Olan Yasal Hak Sahipleri

Muvafakatname esaslarına göre hak sahibinin parsel alanının her 2,78m²'si tercih edilen konutun 1m²'sine denk gelmektedir. Hak sahibi tercih ettiği konut için Ayazma'da 800TL/m², Bezirganbahçe'de 650TL/m² borçlanmaktadır. Konutların

şerefiyesiz bedelleri Ayazma'daki 138,43 m² konut için 110.744,00 TL, Ayazma'daki 94,91 m² konut için 75.928,00 TL, Bezirganbahçe'deki 90 m² konut için 58.500,00 TL olarak hesaplanmıştır. Boş arsa/arazisi olan üç malik örneği alınarak, mevcut uygulama ve alternatif proje 18'inci madde uygulamasında ekonomik kazanımların nasıl gerçekleştiği sonuçlarıyla karşılaştırılmıştır.

Uygulama sonrası bölgedeki imar koşulları E=1.50 ve H=serbesttir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın bölgede yaptırdığı taşınmaz değerlendirme raporları referans alınarak, bölgenin birim m² arsa değeri 1.000,00 TL, konut değeri 2.500,00 TL olarak kabul edilmiştir.

1.grup (250 m²'den az boş arsa/arazisi olan) yasal hak sahiplerine örnekler:

Hak sahibin kentsel dönüşüme katılım seçenekleri:

- Bezirganbahçe'de 90 m² konut
- Ayazma'dan 94,91 m² konut
- Arsa/arazisini 300 TL/m²'ye TOKİ'ye devretmek şeklindedir.

Örnek 1a: 2608 no'lu parselde 100,5 m² hisseye sahip olan Necip Çamur.

Uygulanan projede ekonomik kazanımlar:

Malikin arsa/arazisine karşı $100,5 \text{ m}^2 / 2,78 = 36,15 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Konutunu Bezirganbahçe'deki 90 m²'lik konutlardan seçmesi durumunda, $90 - 36,15 = 53,85 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı için ödeyeceği miktar, $53,85 \text{ m}^2 * 650 \text{ TL/ m}^2 = 35.002,5 \text{ TL}$ 'dir. Ayazma'daki 94,91 m²'lik konutlardan seçmesi durumunda, $94,91 - 36,15 = 58,76 \text{ m}^2$ konut hakkı için ödeyeceği miktar, $58,76 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 47.008,00 \text{ TL}$ 'dir.

Arsa/arazisini 300 TL/m² bedelle TOKİ'ye satması durumunda arsasına karşılık, $300 \text{ TL/ m}^2 * 100,50 \text{ m}^2 = 30.150,00 \text{ TL}$ alacaktır.

Hak sahibinin 18'inci madde uygulamasına katılmasıyla elde edilen ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmıştır:

Hisse miktarı = 100,50 m²

DOPO = 0,377647

Net tahsis miktarı = Hisse miktarı * (1-DOPO) = $100,50 \text{ m}^2 * (1-0,377647) = 62,55 \text{ m}^2$

Arsa değeri = Hisse miktarı * birim m² arsa değeri = 62,55 m² * 1000 TL/ m² = 62.546,48TL

Ortalama birim m² yapı değeri = 2.500,00 TL/m²

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = Hisse miktarı*E* birim m² konut değeri = 62,55 m² * 1.50 * 2.500,00 TL/ m² = 234.549,29 TL

Taşınmazın değeri bugüne iskonto edilerek hesaplandığında:

62,55 m², E:1,50 olan bir alanda proje geliştirildiğini, projenin yapı sınıfının 3A, 2 yılda tamamlanacağını ve 1 yılda satılacağı öngörülmüştür. 3A yapı sınıfı için 2012 yılı birim m² inşaat maliyeti 475 TL'dir.

Toplam inşaat alanı = Net tahsis alanı * E = 62,55 m² * 1,5 = 93,83 m²

Maliyet bedeli = Toplam inşaat alanı * birim m² inşaat maliyeti = 93,83 * 475 = 44.564,36 TL

Maliyet, 44.564,36 TL, iki yıla bölünerek, 1.yıl -20.000 TL, 2. yıl -24.564,36 TL olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer:

NBD=(1. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)) + (2. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)²) + (Proje bittiğinde taşınmaz değeri / (1 + iskonto oranı)³)

İskonto oranı, %8 olarak öngörülmüştür.

NBD = (-20.000 / 1,08) + (-24.564,36 / (1,08)²) + (234.549,29 / (1,08)³) = 146.614,28 TL olarak hesaplanmıştır.

Örnek 1a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 22'de, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 23'te verilmiştir

Çizelge 3. 22 Örnek 1a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu (TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(94,91 m ²)	75.928,00	43.064,00	28.920,00
	1 adet Bezirganbahçe (90 m ²)	58.500,00	35.002,50	23.497,50
Toki'ye doğrudan satış				30.150,00

Çizelge 3. 23 Örnek 1a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa satış değeri	62.546,48
Proje tamamlanması halinde değer	234.549,29
Net bugünkü değer	146.614,28

Örnek 1b: 2251 no'lu parselde 136,00 m² hisseye sahip olan Aziz Ahmet Özkan.

Örnek 1a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 1b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 24'te, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 25'te verilmiştir

Çizelge 3. 24 Örnek 1b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(94,91 m ²)	75.928,00	43.064,00	28.920,00
	1 adet Bezirganbahçe (90m ²)	58.500,00	26.702,00	23.497,50
Toki'ye doğrudan satış				30.150,00

Çizelge 3. 25 Örnek 1b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa satış değeri	84.600,00
Proje tamamlanması halinde değer	317.400,00
Net bugünkü değer	198.202,08

Örnek 1c: 2613 no'lu parselde 246,00m² hisseye sahip olan Ahmet Özkan.

Örnek 1a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 1c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 26'da, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 27'de verilmiştir.

Çizelge 3. 26 Örnek 1c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(94,91m ²)	75.928,00	981,50	57.517,99
	1 adet Bezirganbahçe (90m ²)	58.500,00	5.136,00	70.791,37
Toki'ye doğrudan satış				73.800,00

Çizelge 3. 27 Örnek 1c' nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa satış değeri	153.098,00
Proje tamamlanması halinde değer	574.120,64
Net bugünkü değer	358.805,09

250 m²'den az boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri için alınan her üç malik örneği uygulanan proje bazında incelendiğinde, TOKİ'ye doğrudan satış yapmanın konut tercihinden daha karlı olduğu görülmektedir. Alternatif proje olan, 18'inci madde uygulamasında ise örnek hak sahiplerinin ikisinin elde ettiği ekonomik kazanımların yaklaşık sekiz katına çıktığı, birinin ise on katına çıktığı görülmektedir.

2.Grup (250m² ile 385m² arası boş arsa/arazisi olan) yasal hak sahiplerine örnekler:

Hak sahiplerinin kentsel dönüşüme katılım seçenekleri:

- Ayazma'da 138,43m² konut hakkı,
- Arsa/arazisini 300TL/m²'ye TOKİ'ye devretmek şeklindedir.

Örnek 2a: 2604 no'lu parselde 324,00 m² hisseye sahip olan Ruhi Zona.

Uygulanan projede ekonomik kazanımlar:

Malikin arsa/arazisine karşı $324,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 116,55 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Ayazma'daki 138,43 m²'lik konutlardan tercih etmesi durumunda $138,43 \text{ m}^2 - 116,55 \text{ m}^2 = 21,88 \text{ m}^2$ konut hakkı için ödeyeceği miktar $21,88 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 17.504,00 \text{ TL}$ 'dir.

Arsa/arazisini 300 TL/m² bedelle TOKİ'ye satması durumunda arsasına karşılık, $300 \text{ TL/ m}^2 * 324,00 \text{ m}^2 = 97.200,00 \text{ TL}$ alacaktır.

Hak sahibinin 18'inci madde uygulamasına katılmasıyla elde edilen ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmıştır:

Hisse miktarı = 324,00 m²

DOPO = 0,377647

Net tahsis miktarı = Hisse miktarı * (1-DOPO) = $324,00 \text{ m}^2 * (1-0,377647) = 201,64 \text{ m}^2$

Arsa değeri = Hisse miktarı * birim m² arsa değeri = $201,64 \text{ m}^2 * 1.000,00 \text{ TL/ m}^2 = 201.640,00 \text{ TL}$

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = Hisse miktarı * E * birim m² konut değeri = $201,64 \text{ m}^2 * 1.50 * 2.500,00 \text{ TL/ m}^2 = 756.150,00 \text{ TL}$

Taşınmazın değeri bugüne iskonto edilerek hesaplandığında:

201,64 m², E:1,50 olan bir alanda proje geliştirildiğini, projenin yapı sınıfının 3A, 2 yılda tamamlanacağını ve 1 yılda satılacağı öngörülmüştür. 3A yapı sınıfı için 2012 yılı birim m² inşaat maliyeti 475 TL'dir.

Toplam inşaat alanı = Net tahsis alanı * E = $201,64 \text{ m}^2 * 1,5 = 302,46 \text{ m}^2$

Maliyet bedeli = Toplam inşaat alanı * birim m² inşaat maliyeti = $302,46 \text{ m}^2 * 475 \text{ TL/ m}^2 = 143.668,50 \text{ TL}$

Maliyet, 143.668,50 TL, iki yıla bölünerek, 1.yıl -70.000 TL, 2. yıl -73.668,50 TL olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer:

$NBD = (1. \text{ yıl maliyet} / (1 + \text{iskonto oranı})) + (2. \text{ yıl maliyet} / (1 + \text{iskonto oranı})^2) + (\text{Proje bittiğinde taşınmaz değeri} / (1 + \text{iskonto oranı})^3)$

İskonto oranı, %8 olarak öngörülmüştür.

$NBD = (-70.000 / 1,08) + (-73.668,50 / (1,08)^2) + (756.150,00 / (1,08)^3) = 472.288,18 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Örnek 2a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 28'de, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 29'da verilmiştir

Çizelge 3. 28 Örnek 2a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(138,43m ²)	110.744,00	17.506,00	93.237,41
Toki'ye doğrudan satış				87.200,00

Çizelge 3. 29 Örnek 2a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa satış değeri	201.640,00
Proje tamamlanması halinde değer	756.150,00
Net bugünkü değer	472.288,18L

Örnek 2b: 246 no'lu parselde 333,00 m² hisseye sahip olan Ayşe Ç.

Örnek 2a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 2b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 30'da, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 31'de verilmiştir

Çizelge 3. 30 Örnek 2b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(138,43 m ²)	110.744,00	14.916,66	95.827,34
Toki'ye doğrudan satış				99.900,00

Çizelge 3. 31 Örnek 2b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	207.240,00 TL
Proje tamamlanması halinde değer	777.150,00 TL
Net bugünkü değer	480.540,66 TL

Örnek 2c: 2227 no'lu parselde 260,00 m² hisseye sahip olan Bahri Sarı.

Örnek 2a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 2c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 32'te, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 33'te verilmiştir

Çizelge 3. 32 Örnek 2c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(138,43 m ²)	110.744,00	35.920,00	74.824,00
Toki'ye doğrudan satış				78.000,00

Çizelge 3. 33 Örnek 2c'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	161.810,00
Proje tamamlanması halinde değer	606.787,50
Net bugünkü değer	379.420,07

250m² ile 385m² arası boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri için alınan her üç malik örneği uygulanan proje bazında incelendiğinde, TOKİ'ye doğrudan satış yapmanın konut tercihinden daha karlı olduğu görülmektedir. Alternatif proje olan 18'inci madde uygulamasında ise örnek seçilen hak sahiplerinin elde ettiği ekonomik kazanımların yaklaşık sekiz katına çıktığı görülmektedir.

3.Grup (386m² ile 648m² arası boş arsa/arazisi olan) yasal hak sahiplerine örnekler:

Hak sahiplerinin kentsel dönüşüme katılım seçenekleri:

- Ayazma'da 138,43m² konutlardan en fazla 2 adet,
- Arsa/arazisini 300TL/m²'ye TOKİ'ye devretmek şeklindedir.

Örnek 3a: 2617 no'lu parselde 445,00 m² hisseye sahip olan Mehmet Ali Yılmaz.

Uygulanan projede ekonomik kazanımlar:

Malikin arsa/arazisine karşılık 445,00 m² / 2,78 = 160,07 m² konut hakkı bulunmaktadır. Ayazma'daki 138,43 m²'lik konutlardan iki adet tercih etmesi durumunda (2 * 138,43 m²) - 160,07 m² = 116,79 m² konut hakkı için ödeyeceği miktar, 116,79 m² * 800 TL/m² = 93.432,00 TL'dir.

Arsa/arazisini 300TL/m² bedelle TOKİ'ye doğrudan satması durumunda arsasına karşılık, 300 TL/ m² * 445,00 m² = 133.500,00 TL alacaktır.

Hak sahibinin 18'inci madde uygulamasına katılmasıyla elde edilen ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmıştır:

Hisse miktarı = 445,00 m²

DOPO = 0,377647

Net tahsis miktarı = Hisse miktarı * (1-DOPO) = 445,00 m² * (1-0,377647) = 282,99 m²

Arsa değeri = Hisse miktarı * birim m² arsa değeri = 282,99 m² * 1000,00 TL/ m² = 282.990,00 TL

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = Hisse miktarı * E * birim m² konut değeri = 282,99 m² * 1.50 * 2.500,00 TL/ m² = 948.712,50 TL

Taşınmazın değeri bugüne iskonto edilerek hesaplandığında:

252,99 m², E:1,50 olan bir alanda proje geliştirildiğini, projenin yapı sınıfının 3A, 2 yılda tamamlanacağını ve 1 yılda satılacağı öngörülmüştür. 3A yapı sınıfı için 2012 yılı birim m² inşaat maliyeti 475 TL'dir.

Toplam inşaat alanı = Net tahsis alanı * E = 252,99 m² * 1,5 = 379,49 m²

Maliyet bedeli = Toplam inşaat alanı * birim m² inşaat maliyeti = 379,49 m² * 475 TL/m² = 180.255,38 TL

Maliyet, 180.255,38 TL, iki yıla bölünerek, 1.yıl -100.000 TL, 2. yıl -90.255,38 TL olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer:

NBD=(1. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)) + (2. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)²) + (Proje bittiğinde taşınmaz değeri / (1 + iskonto oranı)³)

İskonto oranı, %8 olarak öngörülmüştür.

NBD = (-100.000 / 1,08) + (-197.326,88 / (1,08)²) + (1.038.562,50 / (1,08)³) = 648.402,80 TL olarak hesaplanmıştır.

Örnek 3a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 34'te, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 35'te verilmiştir.

Çizelge 3. 34 Örnek 3a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler	Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	2 adet Ayazma(138,43 m ²)	221.408,00	93.432,00
Toki'ye doğrudan satış			128.056,00
			133.500,00

Çizelge 3. 35 Örnek 3a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	276.950,00
Proje tamamlanması halinde değer	1.038.562,50
Net bugünkü değer	648.402,80

Örnek 3b: 2089 no'lu parselde 406,50 m² hisse miktarıya sahip olan Mehmet Fethi Deniz.

Örnek 3a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 3b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 36'da, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 37'de verilmiştir.

Çizelge 3. 36 Örnek 3b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	2 adet Ayazma(138,43m ²)	221.408,00	104.509,58	116.898,42
Toki'ye doğrudan satış				121.950,00

Çizelge 3. 37 Örnek 3b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	252.990,00TL
Proje tamamlanması halinde değer	948.712,50TL
Net bugünkü değer	592.397,51TL

Örnek 3c: 2250 no'lu parselde 416,67 m² hisseye sahip olan Kaniye Güler.

Örnek 3a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 3c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 38'de, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 39'da verilmiştir

Çizelge 3. 38 Örnek 3c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	2 adet Ayazma(138,43m ²)	221.408,00	101.582,96	119.825,04
Toki'ye doğrudan satış				125.001,00

Çizelge 3. 39 Örnek 3c'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	259.320,00 TL
Proje tamamlanması halinde değer	972.450,00 TL
Net bugünkü değer	607.372,81 TL

386m² ile 648m² arası boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri için seçilen her üç malik örneği uygulanan proje bazında incelendiğinde, TOKİ'ye doğrudan satış yapmanın konut tercihinden daha karlı olduğu görülmektedir. Alternatif proje olan 18'inci madde uygulamasında ise örnek seçilen hak sahiplerinin elde ettiği ekonomik kazanımların yaklaşık sekiz katına çıktığı görülmektedir.

4.Grup (649m²-1000m² arası boş arsa/arazisi olan) yasal hak sahiplerine örnekler:

Hak sahiplerinin kentsel dönüşüme katılım seçenekleri:

- Ayazma'dan 138,43m²'lik konut hakkı ve Bezirganbahçe'de 90m² konut hakkı,
- Ayazma'dan 138,43m²'lik konut hakkı ve Ayazma'dan 94,91m² konut hakkı,
- Arsa/arazisini 300TL/m²'ye TOKİ'ye devretmek şeklindedir.

Örnek 4a: 2629 no'lu parselde 836,21 m² hisseye sahip olan Fatma Çamur.

Uygulanan projede ekonomik kazanımlar:

Malikin arsa/arazisine karşı $836,31 \text{ m}^2 / 2,78 = 300,83 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Bu hakkı, Ayazma'da 138,43 m² konut hakkı ve Bezirganbahçe'de 90m² konut hakkı veya Ayazma'da 138,43 m² konut hakkı ve Ayazma'da 94,91 m² konut hakkı olarak kullanabilir. Uygulanan projede iki seçeneği de ekonomik kazanımlar açısından şu şekilde değerlendirilmektedir:

Ayazma'daki 138,43 m²'lik bir konut ve Bezirganbahçe'de 90 m² konut hakkı için:

Toplam 300,83 m²'lik konut hakkı iki ayrı konut için kullandığında, $138,43 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = 228,43 \text{ m}^2$ konuta karşılık kalan $72,40 \text{ m}^2$ konut hakkı, $72,40 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 57.920,75 \text{ TL}$ alacağı dönüşmektedir.

Ayazma'da 138,43 m² konut ve Ayazma'da 94,91 m² konut hakkı için:

Toplam 300,83 m²'lik konut hakkını iki ayrı konut için kullandığında 138,43 m² + 94,91 m² = 230,34 m² konuta karşılık kalan 70,49 m² konut hakkı 70,49 m² * 800 TL/ m² = 56.392,00 TL alacağa dönüşmektedir.

Hak sahibi, arsa/arazisini 300TL/m² bedelle TOKİ'ye doğrudan satması durumunda arsasına karşılık, 300 TL/ m² * 836,31 m² = 250.593,00 TL alacaktır.

Hak sahibinin 18'inci madde uygulamasına katılmasıyla elde edilen ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmıştır:

Hisse miktarı = 836,21 m²

DOPO = 0,377647

Net tahsis miktarı = Hisse miktarı * (1-DOPO) = 416,67 m² * (1-0,377647) = 520,48m²

Arsa değeri = Hisse miktarı * birim m² arsa değeri = 520,48 m² *1000,00 TL/ m² = 520.480,00 TL

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = Hisse miktarı * E * birim m² konut değeri = 520,48 m² * 1.50 * 2500,00 TL/ m² = 1.951.800,00 TL

Taşınmazın değeri bugüne iskonto edilerek hesaplandığında:

520,48 m² alana sahip, E:1,50 olan bir alanda proje geliştirildiğini, projenin yapı sınıfının 3A, 2 yılda tamamlanacağını ve 1 yılda satılacağı öngörülmüştür. 3A yapı sınıfı için 2012 yılı birim m² inşaat maliyeti 475 TL'dir.

Toplam inşaat alanı = Net tahsis alanı* E = 520,48 m² * 1,5 = 780,72 m²

Maliyet bedeli =Toplam inşaat alanı * birim m² inşaat maliyeti = 780,72 m² * 475 TL/ m² = 370.842,00 TL

Maliyet, 370.842,00TL, iki yıla bölünerek, 1. yıl -180.000 TL, 2. yıl -190.842,00 TL olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer:

NBD = (1. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)) + (2. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)²) + (Proje bittiğinde taşınmaz değeri / (1 + iskonto oranı)³)

İskonto oranı, %8 olarak öngörülmüştür.

$$NBD = (-180.000 / 1,08) + (-190.842,00 / (1,08)^2) + (1.951.800,00 / (1,08)^3) = 1.219,118,94 \text{ TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Örnek 4a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 40'da, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 41'de verilmiştir

Çizelge 3. 40 Örnek 4a'nın kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden doğan alacağı(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(138,43m ²)	186.672,00	57.920,00	244.592,00
	1 adet Ayazma(94,91m ²)			
	1 adet Ayazma(138,43m ²)	169.244,00	56.392,00	225.636,00
	1 adet Bezirganbahçe (90m ²)			
Toki'ye doğrudan satış				250.593,00

Çizelge 3.41 Örnek 4a'nın imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	520.480,00 TL
Proje tamamlanması halinde değer	1.951.800,00 TL
Net bugünkü değer	1.219,118,94 TL

Örnek 4b: 2251no'lu parselde 680,00 m² hisseye sahip olan Edalet B.

Örnek 4a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 4b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 42'de, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 43'te verilmiştir

Çizelge 3. 42 Örnek 4b'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden alacağı(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(138,43 m ²)	186.672,00	12.936,00	199.608,00
	1 adet Ayazma(94,91 m ²)			
	1 adet Ayazma(138,43 m ²)	169.244,00	11.408,00	180.652,00
	1 adet Bezirganbahçe (90m ²)			
Toki'ye doğrudan satış				204.000,00

Çizelge 3.43 Örnek 4b'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	423.200,00 TL
Proje tamamlanması halinde değer	1.587.000,00 TL
Net bugünkü değer	991.010,42 TL

Örnek 4c: 2089 no'lu parselde 677,50 m² hisseye sahip olan Zehra D.

Örnek 4a'ya benzer şekilde hesaplanan örnek 4c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 44 'te, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 45'te verilmiştir.

Çizelge 3.44 Örnek 4c'nin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

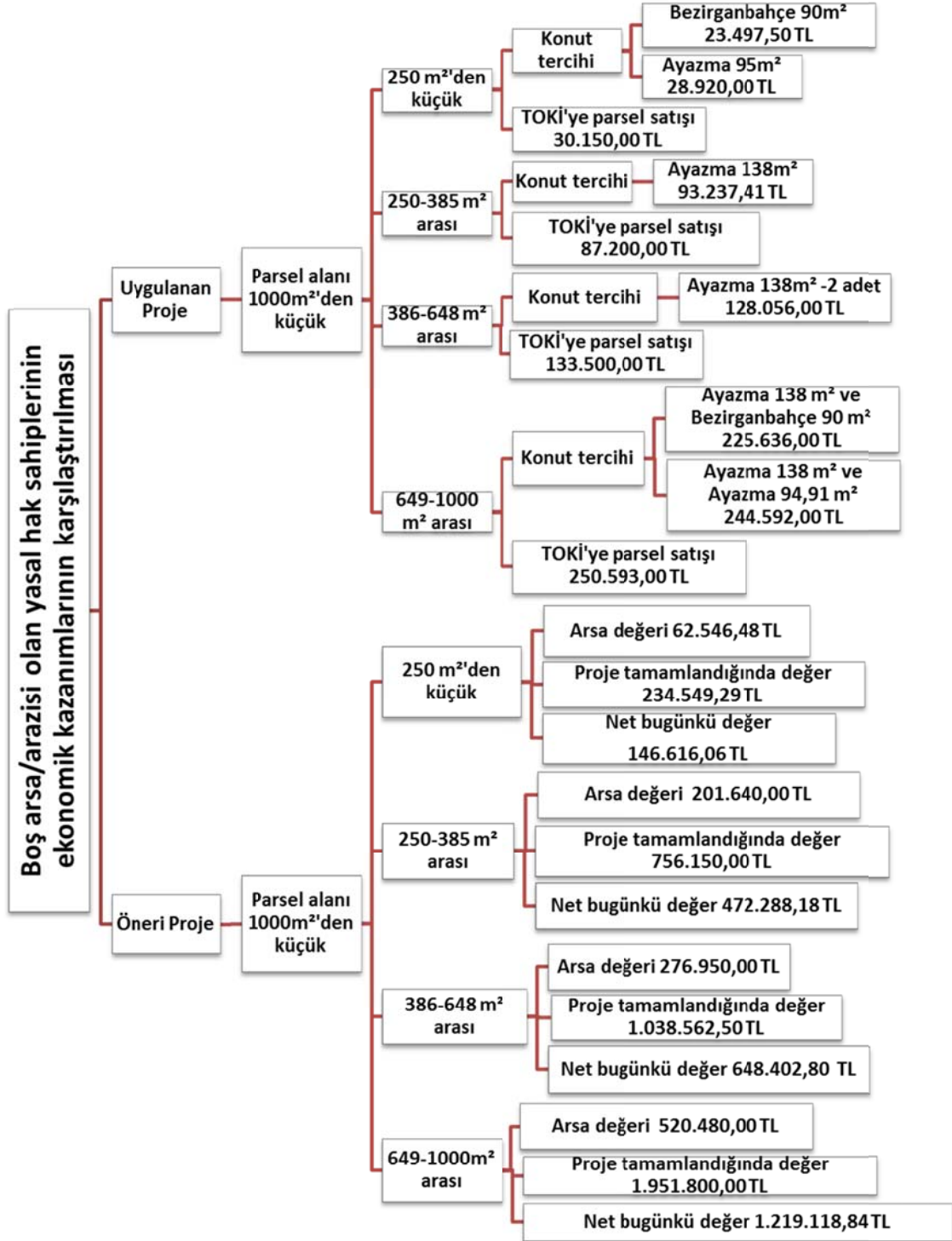
Seçenekler		Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden alacağı(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	1 adet Ayazma(138,43m ²)	186.672,00	10.264,00	196.936,00
	1 adet Ayazma(94,91m ²)			
	1 adet Ayazma(138,43m ²)	169.244,00	12.220,03	181.464,30
	1 adet Bezirganbahçe (90m ²)			
Toki'ye doğrudan satış				203.250,00

Çizelge 3.45 Örnek 4c'nin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	421.640,00 TL
Proje tamamlanması halinde toplam değeri	1.581.150,00 TL
Net bugünkü değer	987.329,18 TL

649 m²-1000 m² arası boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri için alınan her üç malik örneği uygulanan proje bazında incelendiğinde, TOKİ'ye doğrudan satış yapmanın konut tercihinden daha karlı olduğu görülmektedir. Alternatif proje olan 18'inci madde uygulamasında ise örnek seçilen hak sahiplerinin elde ettiği ekonomik kazanımların yaklaşık sekiz katına çıktığı görülmektedir.

Boş parseli olan yasal hak sahiplerinin Şekil 3. 5'te verilen tercihler doğrultusunda uygulanan proje ile öneri proje olan imar uygulamasında elde edeceği ekonomik kazanımlar, Şekil 3. 6 'da verilmiştir. Ayrıca, projenin tasarım kısmında 1.000,00 m²'den küçük boş parseli olan hak sahiplerinin kentsel dönüşüm katılım şekilleri belirlenirken TOKİ' ye satış seçeneğinin konut tercihinden daha fazla kar ortaya koyması (Şekil 3. 5) ile hak sahiplerinin arsalarını TOKİ'ye satma seçeneğine yönlendirildiği sonucu çıkarılmaktadır. Aynı şekilde inceleme konusu 1180 hak sahibinden boş parseli olanların hiçbirisi konut tercihinde bulunmamıştır (Çizelge 3. 1). Bu şekilde imar hakkını kullanmayan iyelerden satın alınan mülkiyet hakları, dönüşüm projesi kapsamında yapılan gelir paylaşımına aktarılmıştır.



Şekil 3. 5 Boş arsa/arazisi olan malik örneklerinin ekonomik kazanımlarının karşılaştırılması

3.2.1.2 Parseli Üzerinde Tapulu Konutu Olan Yasal Hak Sahipleri

Parseli üzerinde tapulu konutu olan yasal hak sahipleri esaslarını TOKİ'nin belirlediği muvafakatnameye göre, kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumundaki bağımsız birim sayısını geçmemek koşuluyla istediği yerden konut tercihi yapabilir veya arsa/arazisini 300 TL/m²'ye TOKİ'ye devredebilir veya 18'inci madde uygulamasına katılabilir. Parseli üzerinde tapulu konutu olan yasal hak sahibi olan bir malik örneği alınarak, mevcut uygulama ve alternatif proje 18'inci madde uygulamasında ekonomik kazanımların nasıl gerçekleştiği sonuçlarıyla karşılaştırılmıştır.

Örnek: 178 no'lu parselde 263,00 m² hisseye sahip olan Kıyas Kamacı.

Hak sahibinin kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet yapısı incelendiğinde, 550 analiz numaralı yapısında (Şekil 3. 6), 2 bağımsız bölüm bulunduğu, yapının kıymet takdirinin 36.204,21 TL olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Uygulanan projede ekonomik kazanımlar:

Malikin, $263,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 94,60 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm öncesi durumda yapısında 2 bağımsız birim olduğundan, 2 yeni konut seçme hakkı bulunmaktadır. Seçenekler şu şekilde olabilmektedir:

- Ayazma'da 138,43 m² 2 konut
- Ayazma'da 94,91 m² 2 konut
- Bezirganbahçe'de 90 m² 2 konut
- Ayazma'da 138,43 m² konut ve Ayazma'da 94,91 m² konut
- Ayazma'da 138,43 m² konut ve Bezirganbahçe'de 90m² konut
- Ayazma'da 94,91 m² konut ve Bezirganbahçe'de 90 m² konut.

Hak sahibinin her seçenek için hesaplanan borç/alacak miktarları;

1. Seçenek:

Malikin, $263,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 94,60 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $94,60 \text{ m}^2 / 2 = 47,30 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır.

$138,43 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 91,13 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $91,13 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 72.904,00 \text{ TL}$ 'dir. İki konut için toplam ödeyeceği miktar, $2 * 72.904,00 = 145.808,00 \text{ TL}$ 'dir.

2. Seçenek:

Malikin, $263,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 94,60 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $94,60 \text{ m}^2 / 2 = 47,30 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır.

$94,91 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 47,61 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar $47,61 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 38.088,00 \text{ TL}$ 'dir. İki konut için toplam ödeyeceği miktar, $2 * 38.088,00 = 76.176,00 \text{ TL}$ 'dir.

3. Seçenek:

Malikin, $263,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 94,60 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $94,60 \text{ m}^2 / 2 = 47,30 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $90 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 42,70 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $42,70 \text{ m}^2 * 650 \text{ TL/ m}^2 = 27.755,00 \text{ TL}$ 'dir. İki konut hakkı bulunduğundan hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar $2 * 27.755,00 = 55.510,00 \text{ TL}$ 'dir.

4. Seçenek:

Malikin, $263,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 94,60 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $94,60 \text{ m}^2 / 2 = 47,30 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $138,43 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 91,13 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $91,13 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 72.904,00 \text{ TL}$ 'dir. $94,91 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 47,61 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $47,61 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 38.088,00 \text{ TL}$ 'dir. Hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar $110.992,00 \text{ TL}$ 'dir.

5. Seçenek:

Malikin, $263,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 94,60 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $94,60 \text{ m}^2 / 2 = 47,30 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $138,43 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 91,13 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $91,13 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 72.904,00 \text{ TL}$ 'dir. $90 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 42,70 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $42,70 \text{ m}^2 * 650 \text{ TL/ m}^2 = 27.755,00 \text{ TL}$ 'dir. Hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar $100.659,00 \text{ TL}$ 'dir.

6. Seçenek:

Malikin, $263,00 \text{ m}^2 / 2.78 = 94.60 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $94,60 \text{ m}^2 / 2 = 47,30 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $94,91 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 47,61 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $47,61 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 38.088,00 \text{ TL}$ 'dir. $90 \text{ m}^2 - 47,30 \text{ m}^2 = 42,70 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $42,70 \text{ m}^2 * 650 \text{ TL/ m}^2 = 27.755,00 \text{ TL}$ 'dir. Hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar $65.843,00 \text{ TL}$ 'dir.

Arsa/arazisini 300TL/ m^2 bedelle TOKİ'ye doğrudan satması durumunda parseli için, $300 \text{ TL/ m}^2 * 263 \text{ m}^2 = 78.900,00 \text{ TL}$, yapısı için kıymet takdir konisyonlarının belirlenen, $36.204,21 \text{ TL}$ olmak üzere toplam $115.104,21 \text{ TL}$ alacaktır.

Hak sahibinin 18'inci madde uygulamasına katılmasıyla elde edilen ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmıştır:

Hisse miktarı = $263,00 \text{ m}^2$

DOPO = $0,377647$

Net tahsis miktarı = Hisse miktarı * $(1-\text{DOPO})$

Net tahsis miktarı = $263,00 \text{ m}^2 * (1-0,377647) = 163,68 \text{ m}^2$

Arsa değeri = Hisse miktarı * birim m^2 arsa değeri = $163,68 \text{ m}^2 * 1000,00 \text{ TL/ m}^2 = 163.680,00 \text{ TL}$

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = Hisse miktarı * E * birim m^2 konut değeri = $163,68 \text{ m}^2 * 1.50 * 2.500,00 \text{ TL/ m}^2 = 613.800,00 \text{ TL}$

Taşınmazın değeri bugüne iskonto edilerek hesaplandığında:

$163,68 \text{ m}^2$, E:1,50 olan bir alanda proje geliştirildiğini, projenin yapı sınıfının 3A, 2 yılda tamamlanacağını ve 1 yılda satılacağı öngörülmüştür. 3A yapı sınıfı için 2012 yılı birim m^2 inşaat maliyeti 475 TL 'dir.

Toplam inşaat alanı = Net tahsis alanı * E = $163,68 \text{ m}^2 * 1,5 = 245,52 \text{ m}^2$

Maliyet bedeli = Toplam inşaat alanı * birim m^2 inşaat maliyeti

Maliyet bedeli = $245,52 \text{ m}^2 * 475 \text{ TL/ m}^2 = 116.622,00 \text{ TL}$

Maliyet, 116.622,00 TL, iki yıla bölünerek, 1. yıl -50.000 TL, 2. yıl -56.622,00 TL olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer:

$$NBD = (1. \text{ yıl maliyet} / (1 + \text{iskonto oranı})) + (2. \text{ yıl maliyet} / (1 + \text{iskonto oranı})^2) + (\text{Proje bittiğinde taşınmaz değeri} / (1 + \text{iskonto oranı})^3)$$

İskonto oranı, %8 olarak öngörülmüştür.

$$NBD = (-50.000 / 1,08) + (-56.622,00 / (1,08)^2) + (613.800,00 / (1,08)^3) = 383.842,20 \text{ TL}$$

olarak hesaplanmıştır.

Parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahibinin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 46'da, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 47'de verilmiştir.

Çizelge 3. 46 Parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahibinin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler	Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercihi	2 adet Ayazma(138,43m ²)	221.488,00	145.808,00
	2 adet Ayazma(94,91m ²)	151.856,00	76.176,00
	2 adet Bezirganbahçe(90m ²)	117.000,00	55.510,00
	1 adet Ayazma(138,43m ²)	186.672,00	110.992,00
	1 adet Ayazma(94,91m ²)		75.680,00
	1 adet Ayazma(138,43m ²)	169.244,00	100.659,00
	1 adet Bezirganbahçe(90m ²)		68.585,00
	1 adet Bezirganbahçe(90m ²)	134.428,00	65.843,00
	1 adet Ayazma(94,91m ²)		68.585,00
Toki'ye doğrudan satış			115.104,21

Çizelge 3. 47 Parseli üzerinde tapulu konutu olan hak sahibinin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	163.680,00
Proje tamamlanması halinde değer	613.800,00
Net Bugünkü Değer	383.842,20

Parseli üzerinde tapulu yapısı olan yasal hak sahibinin uygulanan projede, TOKİ'ye doğrudan satış yapmasının konut tercihinden daha karlı olduğu görülmektedir. Alternatif proje 18'inci madde uygulamasında ise hak sahibinin elde ettiği ekonomik kazanımların yaklaşık beş katına çıktığı görülmektedir.



T.C
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
KIYMET TAKDİR RAPORU

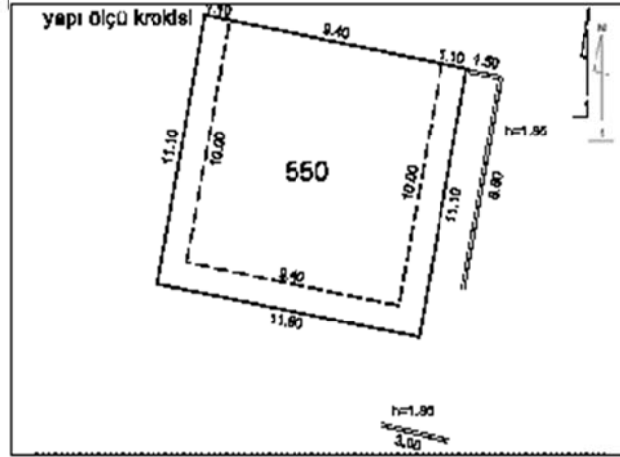
Analiz No:

550

İli :	İSTANBUL	Kad. Ada. No	Kad. Par. No	Kad. Par. Maliği	Parcel Alanı(m ²)	Pay/Payda	Hisse Değeri(m ²)	2005 Yılı Harca Esas Arsa Değeri	Tutarı(YTL)
İlçesi :	Küçükçekmece	-	119	ŞAHİS	10780	263/10780	263	117.18 YTL	30,818.34 YTL
Mah./Köy :	Ziya Gökalp Mah.								
Mevki :	Ayazma								

Adres	Açıklama	Doğum Yeri	Baba Adı	Malik Adı
Atatürk Cad. K.No: 32		TUZLUCA	MUHSİN	KIYAS KAMACI

Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m ²)	2005 Yıl Birim Fiyat(YTL)	Tahmini				Tutar (YTL)
						Maliyet (YTL)	Yaş (Yıl)	Ajınma (%)	Ajınma Tutarı (YTL)	
Betonaarme (ŞA)	2	Zemli K.	KONUT	94	315.00	29,610.00	11	50	14,805.00	14,805.00 YTL
Betonaarme (ŞA)	2	1.Normal K.	KONUT	129	315.00	40,635.00	11	50	20,317.50	20,317.50 YTL
Divar(Yığma)(İA)	0	Bağçe Divanı	Bağçe Divanı	19	51.00	969.00	0	41	397.29	571.71 YTL



Yapı Toplam (YTL): 35,694.21 YTL

Ağaç Cinsi	Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (YTL)	Tutar (YTL)
KAYISI	4	10	80.00 YTL	320.00 TL
KAVAK	10	10	10.00 YTL	100.00 TL
AKASYA	1	10	10.00 YTL	10.00 TL
ŞEFTALİ	1	5	5.00 YTL	5.00 TL
Kızıldernek	1	10	50.00 YTL	50.00 TL
AYVA	1	5	5.00 YTL	5.00 TL
CEVİZ	3	5	5.00 YTL	15.00 TL
INCİR	5	10	5.00 YTL	25.00 TL
ERİK	6	5	5.00 YTL	30.00 TL

Resim Ön:



Resim Yan:



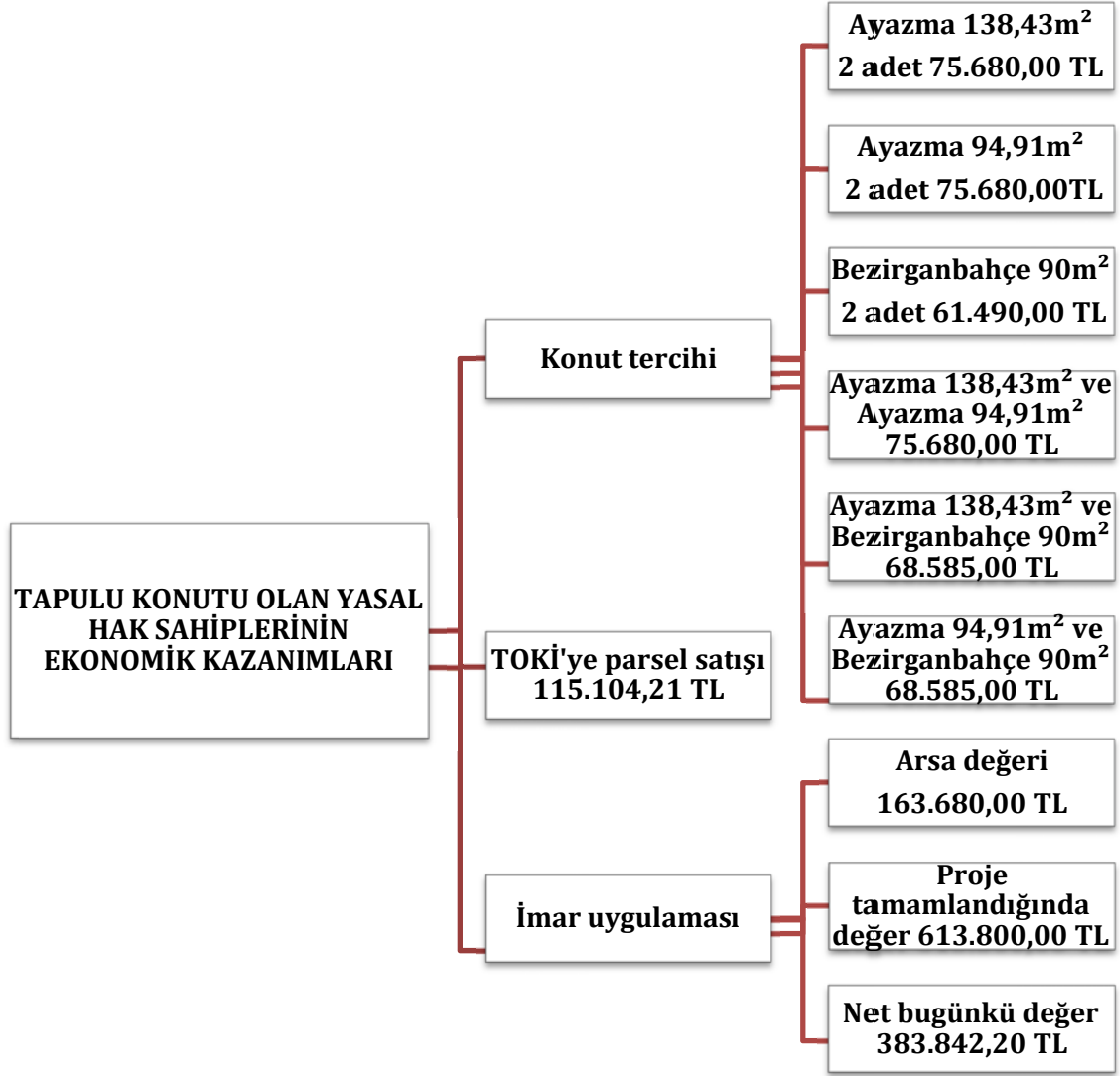
Ağaç Toplam (YTL): 560.00 TL

Bina veya Muhtesat Bedeli	36,254.21 TL	Erkaz Bedeli(%...)+Ağaç Bedeli:
Hissesine Düşen Harca Esas 2005 Yılı Arsa veya Arazi Bedeli :	30,818.34 YTL	
Toplam Bedel	67,072.55 TL	4,129.42 YTL

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından kamulaştırılmasına karar verilen iş bu taşınmaz mala komisyonumuz tarafından 4650 sayılı kanunun 3 maddesi ile değiştirilen 2942 sayılı kanunun 8 maddesi hükümlerine göre teşhit edilen tahmini değer yukarıda gösterilmiştir.

Şekil 3. 6 550 analiz no'lu yapının kıymet takdir raporu [15]

Parseli üzerinde tapulu yapısı olan yasal hak sahiplerinin Şekil 3. 4’te verilen tercihler doğrultusunda uygulanan proje ile öneri proje olan imar uygulamasında elde edeceği ekonomik kazanımlar, Şekil 3. 7 ’de verilmiştir.



Şekil 3. 7 Parseli üzerinde tapulu yapısı olan hak sahibinin ekonomik kazanımlarının karşılaştırılması

3.2.1.3 Parseli Üzerinde Tapusuz Konutu Olan Yasal Hak Sahipleri

Parseli üzerinde tapusuz konutu olan yasal hak sahipleri esaslarını TOKİ'nin belirlediği muvafakatnameye göre, kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumundaki bağımsız birim sayısını geçmemek koşuluyla istediği yerden konut tercihi yapabilir veya arsa/arazisini 300 TL/m²'ye TOKİ'ye devredebilir veya 18'inci madde uygulamasına

katılabilir. Parseli üzerinde tapulu konutu olan yasal hak sahibi olan bir malik örneği alınarak, mevcut uygulama ve alternatif proje 18'inci madde uygulamasında ekonomik kazanımların nasıl gerçekleştiği sonuçlarıyla karşılaştırılmıştır.

Örnek: 2212 no'lu parselde 450,00 m² hisseye sahip olan Esme Ülgü.

Hak sahibinin kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet yapısı incelendiğinde, 1444 analiz numaralı yapısında (Şekil 3. 8), 2 bağımsız bölüm bulunduğu, yapının kıymet takdirinin 9.050,20 TL olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Uygulanan projede ekonomik kazanımlar:

Malikin, $450,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 161,87 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm öncesi durumda yapısında 2 bağımsız birim olduğundan, 2 yeni konut seçme hakkı bulunmaktadır. Seçenekler şu şekilde olabilmektedir;

- Ayazma'da 138,43 m² 2 konut
- Ayazma'da 94,91 m² 2 konut
- Bezirganbahçe'de 90 m² 2 konut
- Ayazma'da 138,43 m² konut ve Ayazma'da 94,91 m² konut
- Ayazma'da 138,43 m² konut ve Bezirganbahçe'de 90m² konut
- Ayazma'da 94,91 m² konut ve Bezirganbahçe'de 90 m² konut.

Hak sahibinin her seçenek için hesaplanan borç/alacak miktarları;

1. Seçenek:

Malikin, $450,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 161,87 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $161,87 \text{ m}^2 / 2 = 80,94 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $138,43 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 57,49 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $57,49 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL} / \text{m}^2 = 45.992,00 \text{ TL}$ 'dir. İki konut hakkı bulunduğundan hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar $2 * 45.992,00 \text{ TL} = 91.984,00 \text{ TL}$ 'dir.

2. Seçenek:

Malikin, $450,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 161,87 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $161,87 \text{ m}^2 / 2 = 80,94 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $94,91 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 13,97$

m²'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $13,97 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 11.176,00$ TL'dir. İki konut hakkı bulunduğundan hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar, $2 * 11.176,00 = 22.352,00$ TL'dir.

3. Seçenek:

Malikin, $450,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 161,87 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $161,87 \text{ m}^2 / 2 = 80,94 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $90 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 9,06 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $9,06 \text{ m}^2 * 650 \text{ TL/ m}^2 = 5.889,00$ TL'dir. İki konut hakkı bulunduğundan hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar, $2 * 5.889,00 = 11.778,00$ TL'dir.

4. Seçenek:

Malikin, $450,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 161,87 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $161,87 \text{ m}^2 / 2 = 80,94 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $138,43 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 57,49 \text{ m}^2$ 'lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $57,49 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 45.992,00$ TL'dir. $94,91 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 13,97 \text{ m}^2$ lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $13,97 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 11.176,00$ TL'dir. Hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar $57.168,00$ TL'dir.

5. Seçenek:

Malikin, $450,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 161,87 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $161,87 \text{ m}^2 / 2 = 80,94 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $138,43 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 57,49 \text{ m}^2$ lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $57,49 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 45.992,00$ TL'dir. $90 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 9,06 \text{ m}^2$ lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $9,06 \text{ m}^2 * 650 \text{ TL/ m}^2 = 5.889,00$ TL'dir. Hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar, $51.881,00$ TL'dir.

6. Seçenek:

Malikin, $450,00 \text{ m}^2 / 2,78 = 161,87 \text{ m}^2$ konut hakkı bulunmaktadır. Her bir konut için $161,87 \text{ m}^2 / 2 = 80,94 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı bulunmaktadır. $94,91 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 13,97 \text{ m}^2$ 'lik konut hakkı için ödeyeceği miktar $13,97 \text{ m}^2 * 800 \text{ TL/ m}^2 = 11.176,00$ TL'dir. $90 \text{ m}^2 - 80,94 \text{ m}^2 = 9,06 \text{ m}^2$ lik kalan konut hakkı için ödeyeceği miktar, $9,06 \text{ m}^2 * 650 \text{ TL/ m}^2 = 5.889,00$ TL'dir. Hak sahibinin toplam ödeyeceği miktar $17.065,00$ TL'dir.

Arsa/arazisini 300TL/ m² bedelle TOKİ'ye doğrudan satması durumunda parseli için, 300 TL/ m² * 450,00 m² = 135.000,00 TL, yapısı için kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen, 9.050,20 TL olmak üzere toplam 144.050,20 TL alacaktır.

Hak sahibinin 18'inci madde uygulamasına katılmasıyla elde edilen ekonomik kazanımlar şu şekilde hesaplanmıştır:

Hisse miktarı = 450,00 m²

DOPO = 0,377647

Net tahsis miktarı = Hisse miktarı*(1-DOPO) = 450,00 m² * (1-0,377647) = 280,06 m²

Arsa değeri = Hisse miktarı * birim m² arsa değeri = 280,06 m² *1000,00 TL/ m² = 280.060,00TL

Proje bittiğinde taşınmaz değeri = Hisse miktarı * E * birim m² konut değeri = 280,06 m² * 1.50 * 2.500,00 TL/ m² = 1.050.225,00 TL

Taşınmazın değeri bugüne iskonto edilerek hesaplandığında:

280,06 m², E:1,50 olan bir alanda proje geliştirildiğini, projenin yapı sınıfının 3A, 2 yılda tamamlanacağını ve 1 yılda satılacağı öngörülmüştür. 3A yapı sınıfı için 2012 yılı birim m² inşaat maliyeti 475 TL'dir.

Toplam inşaat alanı = Net tahsis alanı* E = 280,06 m² *1,5 = 420,09 m²

Maliyet bedeli = Toplam inşaat alanı* birim m² inşaat maliyeti = 420,09 m² * 475 TL/ m² = 199.542,75 TL

Maliyet, 199.542,75 TL, iki yıla bölünerek, 1. yıl -100.000 TL, 2. yıl -99.542,75 TL olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer:

NBD = (1. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)) + (2. yıl maliyet / (1 + iskonto oranı)²) + (Proje bittiğinde taşınmaz değeri / (1 + iskonto oranı)³)

İskonto oranı, %8 olarak öngörülmüştür.

NBD = (-100.000 / 1,08) + (-99.542,75 / (1,08)²) + (1.050.225,00 / (1,08)³) = 655.773,23 TL olarak hesaplanmıştır.

Parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahibinin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 48’de, imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 49’da verilmiştir.

Çizelge 3. 48 Parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahibinin kentsel dönüşüm projesi ile elde ettiği ekonomik kazanımlar

Seçenekler	Konutun Toplam Değeri(TL)	Hak sahibinin muvafakatnameden kalan borcu(TL)	Hak sahibinin elde ettiği gelir (TL)
Konut Tercih	2 adet Ayazma(138,43m ²)	221.488,00	91.684,00
	2 adet Ayazma(94,91m ²)	151.856,00	22.352,00
	2 adet Bezirganbahçe (90m ²)	117.000,00	11.778,00
	1 adet Ayazma(138,43m ²)	186.672,00	57.168,00
	1 adet Ayazma(94,91m ²)		
	1 adet Ayazma(138,43m ²)	169.244,00	51.881,00
	1 adet Bezirganbahçe (90m ²)		
	1 adet Bezirganbahçe (90m ²)	134.428,00	17.065,00
	1 adet Ayazma(94,91m ²)		
Toki’ye doğrudan satış			144.050,00

Çizelge 3. 49 Parseli üzerinde tapusuz konutu olan hak sahibinin imar uygulamasıyla elde ettiği ekonomik kazanımlar

Gelirler (TL)	
Arsa değeri	280.060,00
Proje tamamlanması halinde değer	1.050.225,00
Net Bugünkü Değer	655.773,23



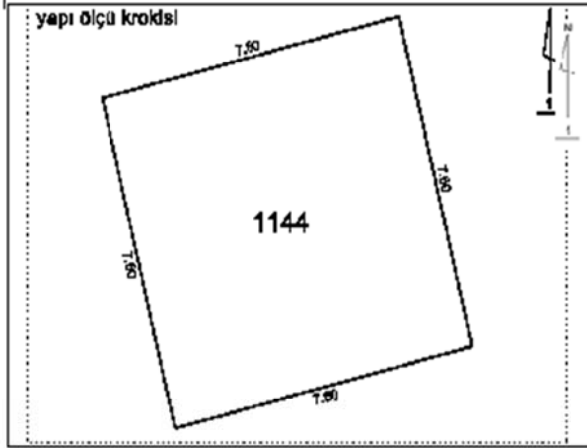
T.C
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
AYAZMA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
KIYMET TAKDİR RAPORU

Analiz No:
1144

İli :	İSTANBUL	Kad. Ada. No	Kad. Par. No	Kad. Par. Mali	Parcel Alan(m ²)	Pay/Payda	Hisse Değeri(m ²)	2005 Yılı Harca Esas Ars. Değeri	Tutarı (YTL)
İlçesi :	Küçükçekmece	-	2212	ŞAHİS	35840	450/107.520	150	23.43 YTL	3,514.50 YTL
Mah./Köy :	Ziya Gökalp Mah.								
Mevki :	Ayazma								

Adres	Açıklama	Doğum Yeri	Baba Adı	Malik Adı
Cilek Sokak K.No: 5	-	-	DERVİŞ	ESME ÜLGÜ

Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m ²)	2005 Yılı Birim Fiyat (YTL)	Tahmini Maliyet (YTL)	Yaş (Yıl)	Ajınma (%)	Ajınma Tutarı (YTL)	Tutar (YTL)
Yığılma Yapı(28)	2	Zemlin K.	KONUT	58	193.00	11,194.00	20	60	6,716.40	4,477.60 YTL
Yığılma Yapı(28)	2	1.5 odumlu K.	KONUT	58	193.00	11,194.00	20	60	6,716.40	4,477.60 YTL



Yapı Toplam (YTL): 8,955.20 YTL

Agaç Cinsi	Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (YTL)	Tutar (YTL)
ERİK	1	23	60.00 YTL	60.00 TL
ERİK	1	9	25.00 YTL	25.00 TL
DİŞER UDAK	1	9	10.00 YTL	10.00 TL

Resim Ön:



Resim Yan:



Agaç Toplam (YTL): 95.00 TL

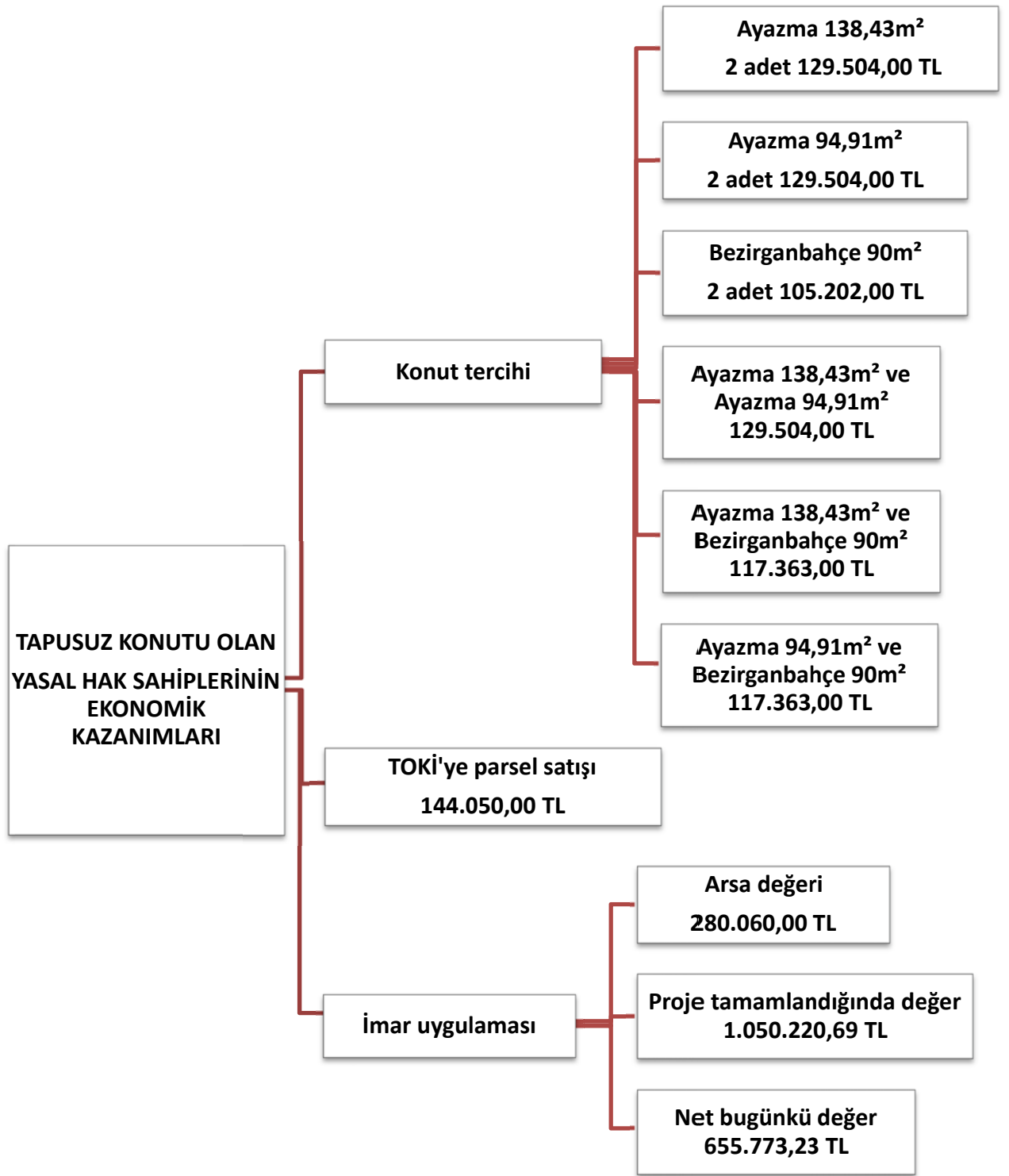
Bina veya Muhtesat Bedeli	9,050.20 TL	Erkaz Bedeli(%..)+Ağaç Bedeli:
Hissesine Düşen Harca Esas 2005 Yılı Arsa veya Arazi Bedeli :	3,514.50 YTL	990.52 YTL
Toplam Bedel	12,564.70 TL	

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından kamulaştırılmasına karar verilen iş bu taşınmaz mala komisyonumuz tarafından 4850 sayılı kanunun 3.maddesi ile değiştirilen 2942 sayılı kanunun 8.maddesi hükümlerine göre tesbit edilen tahmini değer yukarıda gösterilmiştir.....

Şekil 3. 8 1144 analiz no'lu yapının kıymet takdir raporu [15]

Parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahibinin uygulanan projede TOKİ'ye doğrudan satış yapmasının konut tercihinine göre daha karlı olduğu görülmektedir. Ancak hak sahibinin mülkiyetinin devamı gelmemekte ve mülksüzleşmektedir. Eline geçen para ile bir taşınmaz alamamaktadır. Uygulanan projede, parselini TOKİ'ye satışın daha karlı gözükmesi göreceli bir durum yaratmaktadır. Alternatif proje 18'inci madde uygulamasında ise hak sahibinin elde ettiği ekonomik kazanımların yaklaşık beş katına çıktığı görülmektedir.

Parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahiplerinin Şekil 3. 4'te verilen tercihler doğrultusunda uygulanan proje ile öneri proje olan imar uygulamasında elde edeceği ekonomik kazanımlar, Şekil 3. 9'da verilmiştir.



Şekil 3. 9 Parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahiplerinin ekonomik kazanımları

3.2.2 Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi ile Alternatif Proje Ekonomik Kazanımlarının Karşılaştırılması

Kentsel dönüşüm alanında imar uygulaması yapılması ve sonrasında bölgede proje geliştirilmesi durumunda, hak sahiplerinin elde ettiği ekonomik kazanımlar Çizelge 3. 50’de özetlenmiştir.

Hak sahiplerinin uygulanan proje ve öneri proje olan imar uygulaması sonucundaki toplam ekonomik kazanımları ise Çizelge 3. 51’de verilmiştir.

Çizelge 3.50 İmar uygulaması yapılıysaydı proje toplamında ekonomik kazanımlar

Hak Sahipliği Türü	Hisse miktarı (m ²)	Net Tahsis Alanı(m ²)	Σ İnşaat Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL)*	Proje Tamamlanınca Değer (TL)**	Maliyet Bedeli (TL)***	N.B.D. (TL)****
Boş Parsel	247.420,50	153.982,89	371.130,75	153.982.890,44	577.435.839,14	109.712.809,44	360.896.780,62
Tapulu konut	49.643,30	30.895,66	74.464,95	30.895.656,68	115.858.712,57	22.013.155,39	72.413.237,44
Tapusuz konut	286.172,21	178.100,13	429.258,32	178.100.133,41	667.875.500,29	126.896.345,05	417.272.718,11
Σ	583.236,01	362.978,68	874.854,02	362.978.680,53	1.361.170.051,99	258.622.309,88	850.582.736,17

*Arsa değeri, net tahsis alanı ile birim m² arsa değeri çarpılarak bulunmuştur.

**Proje tamamlandığında taşınmaz değeri toplam inşaat alanı ile birim m² konut değeri çarpılarak bulunmuştur.

*** Maliyet bedeli, 3A sınıfı için birim m² inşaat maliyeti (475 TL/m²) ile toplam inşaat alanı çarpılarak bulunmuştur.

**** Net bugünkü değer hesaplanırken, yapının 2 yılda tamamlanacağını ve iskonto oranının %8 olduğunu öngörülmüştür.

Çizelge 3.51 Hak Sahiplerinin Toplam Ekonomik Kazanımlarının Karşılaştırılması

	Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi			Öneri Proje: İmar Uygulaması		
Ekonomik Kazanımlar (TL)	Konut Tercihi	TOKİ’ye Doğrudan Satış	İmar Uygulaması	Arsa Değeri	Proje Tamamlanınca Değer	Net Bugünkü Değer
	26.900.475,09	55.245.546,00	196.140.752,81	362.978.680,53	1.361.170.051,99	850.582.736,17
Σ (TL)	278.286.773,90			362.978.680,53	1.361.170.051,99	850.582.736,17

Sonuçlar incelendiğinde, kentsel dönüşüm projesi ile 1180 hak sahiplerinin toplam ekonomik kazanımı yaklaşık 278.000.000,00 TL iken proje alanında tüzede var olan araçlardan imar uygulamasının kullanılması durumunda ulaşılan toplam değerin yaklaşık 363.000.000,00 TL olarak hesaplandığı görülmektedir. Ayrıca, imar uygulaması ile yeni oluşan parsellerde imar haklarının kullanılması ile elde edilen gelir 1.360.000.000,00 TL ve bu değerin net bugünkü değeri 850.000.000,00 TL olarak hesaplanmıştır. Bu sonuçlara göre, TOKİ tarafından kullanılan eşdeğerliğe dayalı dönüşüm yöntemi hak sahiplerinin ekonomik kazanımları açısından başarısızdır.

3.2.3 Gelir Paylaşımı ile Projenin Doğrudan TOKİ Tarafından Yapılması Durumunda Ortaya Çıkan Ekonomik Kazanımların Karşılaştırılması

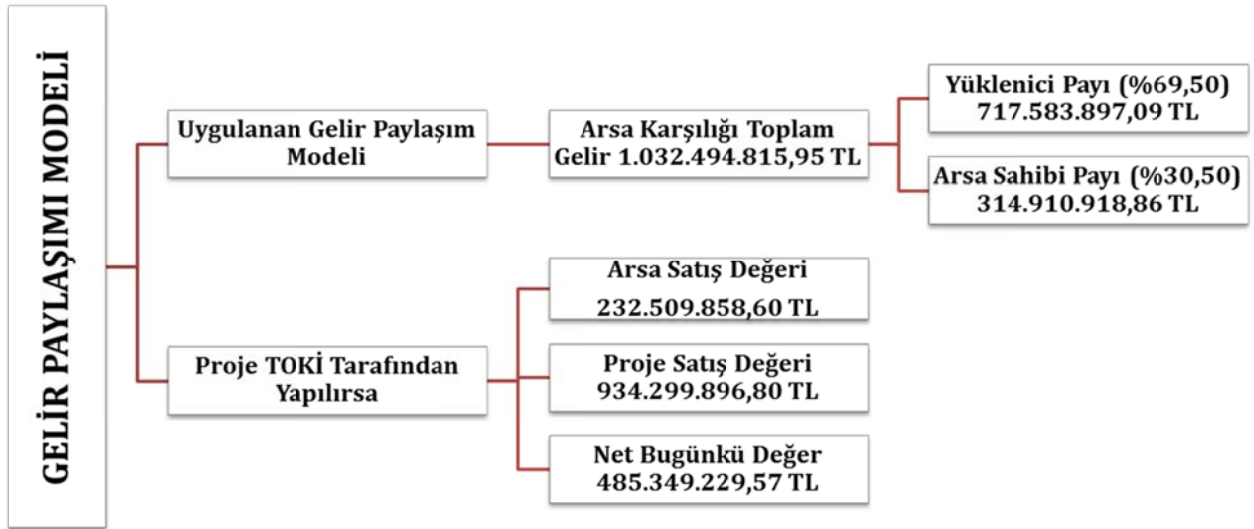
Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan imar uygulamasından sonra, TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Akdeniz İnşaat Eğitim Hizmetleri A.Ş. Ortaklığı tarafından gelir paylaşım modeliyle konut projesi yapılmaktadır. Projede, arsa sahibi gelir payı % 30,50 ve yüklenici payı %69,50'dir. Çizelge 3. 52'de gelir paylaşımından elde edilen ekonomik kazanımlar verilmiştir.

Çizelge 3. 52 Gelir paylaşımından elde edilen ekonomik kazanımlar

Gelir Türü	Değer (TL)
Arsa Karşılığı Toplam Geliri Değeri	1.032.494.815,95
Arsa Sahibi Pay Oranı %30,50	314.910.918,86
Yüklenici Pay Oranı %69,50	717.583.897,09

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın My World Europe projesinin bulunduğu 85.030,76 m² alana sahip 1343 ada 1 parsel ve 113.445,46 m² alana sahip 1342 ada 1 parsel için karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan toplam arsa değeri, 232.509.858,00 TL'dir. Projenin bitmesi durumunda toplam taşınmaz değeri, 934.299.896,80 TL'dir. Bölüm 3.1.2.2.3'te My World Europe projesinin bugünkü pazar değeri, 485.349.229,57 TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir paylaşımı ve projenin doğrudan TOKİ tarafından yapılması durumunda elde edilen ekonomik kazanımlar, Şekil 3. 12’de gösterilmiştir.



Şekil 3. 10 Gelir paylaşım modeli ekonomik kazanımları

3.2.4 Değerlendirmeler

2985 sayılı Toplu Konut Kanununa göre TOKİ, gecekondur alanlarının boşaltılmasına veya iyileştirilmesine yönelik gecekondur projeleri geliştirme, finanse etme ve inşaat uygulamaları yapma konusunda yetkilendirilmiştir. TOKİ, gecekondur bölgesindeki hak sahiplerinin hak konusu olan taşınmazlarının değerini tespit etme ve hak sahipleri ile anlaşma koşullarını belirleyerek muvafakatname yapma hakkına da sahiptir.

Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında TOKİ, kendi belirlediği anlaşma esaslarına göre, bölgedeki hak sahipleri ile anlaşmalar yapmış, alanı boşaltmış, elde ettiği arazide gelir paylaşım modeliyle yeni konut projesi başlatmıştır.

Yasal hak sahiplerinin uygulanan projedeki ekonomik kazanımları incelendiğinde şu sonuçlara ulaşılmaktadır:

- Mevcut tüzede var olan imar uygulamasının kentsel dönüşüm projelerinde kullanılması hak sahiplerinin ekonomik kazanımlarını arttırmaktadır.

- İmar uygulamasından sonra oluşan yeni yapılaşma koşullarıyla bölgede taşınmaz değerleri artmaktadır. Bu artış kamuya yada mal sahiplerine döndürülememektedir.
- Hak sahibinin imar uygulamasına katıldıktan sonra arsasını mevcut piyasa koşullarında satması veya kat karşılığı vermesi durumunda elde edeceği gelir, mevcut TOKİ projesinden daha fazladır.
- TOKİ tarafından kentsel dönüşüm uygulamalarında değer eşitliği kullanılması, taşınmazı üzerinde imar hakkını kullanmamış hak sahipleri için dezavantaj yaratmaktadır.
- Ayazma projesinde yasal hak sahipleri belirlenirken mevcut tüzede var olmayan bir sınıflandırmaya gidilmiştir. Hak sahipleri öncelikle fiziksel inşaat durumlarına göre boş parseli olan ve üzerinde tapulu/kaçak yapısı olan olmak üzere 2'ye ve daha sonra anlamsız alan ölçütlerine göre sınıflandırılmıştır.

Bu çalışmada, Ayazma projesi örneğinde kentsel dönüşüm projelerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliği esaslarına göre imar uygulamasının kullanılması denenmiştir. TOKİ tarafından yapılan uygulama ile 18'inci madde uygulaması hak sahipliği, mülkiyet durumları ve ekonomik kazanımlar açısından karşılaştırıldığında hak sahiplerinin ve proje uygulayıcısının ekonomik kazanımlarının arttığı görülmüştür.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Kent mekanında “herkese sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının sağlanması” devletin Anayasal bir görevidir. Devlet, yasama gücü ve çoğunlukla kamu mülkleri araçlarıyla, kentsel mekanda yeniden değer yaratmaktadır. Genellikle “arazi sorunu” olarak görülen kentsel dönüşüm, aynı zamanda sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik bir sorundur. Kentsel dönüşüm projelerinin baş aktörü olan TOKİ, 1984 yılında, devletin dar ve orta gelirli vatandaşın konut sorununu çözmek ve “sosyal konut” üretmek amacıyla kurduğu, resmi bir kurumdur. 2010 Haziran ayında yapılan bir incelemeye göre, TOKİ’nin Türkiye genelinde devam eden uygulamaları incelendiğinde, yaklaşık 282 bin konut adedine ulaşılmaktadır. Bunlardan yaklaşık 20 bin adedinin yoksul/alt ve dar gelir grubuna yönelik olduğu görülmektedir. İstanbul incelendiğinde ise durumun çok daha vahim olduğu görülmektedir. Devam etmekte olan toplam yaklaşık 64 bin adetlik konut projesinden yalnızca 850 adedi yani yaklaşık yüzde 1,3’ü yoksul/alt gelir grubu için yapılmaktadır [18]. Bu durum TOKİ’nin kuruluş amacı ile örtüşmemektedir. Ayrıca, TOKİ tarafından alt gelir grubu için üretilen konutlara erişim hala çok sınırlıdır.

TOKİ, konut ve arsa üretimi alanındaki en yetkili resmi kurum ve inşaat sektörünün en önemli aktörlerinden biridir. 2000’li yıllarla birlikte yapılan yasal düzenlemelerle “kentsel dönüşüm” için yetkilendirilen TOKİ, yerel yönetimin desteğiyle ya da doğrudan kendi başına dönüşüm projeleri yapabilmektedir. Ayrıca idarenin imar planı yapma ve onama yetkisi de bulunmaktadır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa göre TOKİ, gecekonduların boşaltılmasına veya iyileştirilmesine yönelik gecekonduların projeleri geliştirme, finanse etme ve inşaat uygulamaları yapma konusunda yetkilendirilmiştir.

TOKİ, gecekondü bölgesindeki hak sahiplerinin hak konusu olan taşınmazlarının değerini tespit etme ve hak sahipleri ile anlaşma koşullarını belirleyerek muvafakatname yapma hakkına da sahiptir. En yaygın dönüşüm biçimi olan, taşınmaz değeri artan gecekondü alanlarındaki kentsel dönüşüm projelerindeki, mülkiyet yapısının değişimi ve mülkiyet kazanımlarının incelenmesi için araştırma alanı olarak seçilen Ayazma'da siyasi güce dayalı bir fiziki mekan müdahalesi gerçekleşmiştir.

Ayazma, yatırım politikalarının alanı ve gayrimenkul sektörüne arazi oluşturulacak bir kaynak olmuştur. İhaleyle ilgili değerlendirme yapan Emlak Konut GYO Genel Müdürü Murat Kurum, "Kızımız güzeldi. Güzel kızdan anlayanlar talip oldu. İstanbul'da ana ulaşım yoluna çok yakın, temiz, imar sorunu olmayan ender arsalardan birisi. İhalede bizim beklentimiz 200-210 milyon TL civarındaydı. Üzerine çıkıldı. Ama Ağaoğlu Grubu yapacağı projeyle hem ciroda hem de arsa payında bunun üzerine çıkacak. İyi bir proje yapacağı inancındayım. Bu ihale 2010'un güzel geçeceğinin önemli bir göstergesi" demiştir [19].

Ayazma kentsel dönüşüm projesi kapsamında TOKİ, kendi belirlediği anlaşma esaslarına göre, bölgedeki hak sahipleri ile anlaşmalar yapmış, alanı boşaltmış, elde ettiği arazide gelir paylaşım modeliyle yeni konut projesi başlatmıştır. Köhneleşme sonucu emlak değerini kaybeden gecekondü alanı olan Ayazma'da, taşınmazların kamulaştırma değeri, yapı sınıfına göre hesaplanan maliyet bedelinden yıpranma bedeli düşülerek hesaplanmıştır. Parseli üzerinde kaçak yapısı olanlara yapı bedeli olarak enkaz bedeli (hesaplanan yapı bedelinin %10'u) verilmiştir. Kamulaştırma bedeli yüksek çıkan yapıların maliyetinin azaltılması için, yıpranma oranlarına yapı cinsi ve yaşı dikkate alınmadan %35 daha eklenmiştir. Taşınmazların dönüşüm sonrası değeri hesaplanmamıştır.

Ayazma'nın hane halkı aylık gelirine bakıldığında çoğunun (%64), 600 TL' nin altında geliri olduğu görülmektedir. Konut tercihinde bulunan hak sahiplerinin ödemek zorunda olduğu kredi borcu ve site aidatı neredeyse aylık gelirine denk gelmektedir. Bu ödemeler içinde fatura, gıda, eğitim ve sağlık gibi ana giderler yer almamaktadır. Taksitlerini ödeyemeyen hak sahipleri çoğunluklu olarak taşınmazını satarak elden çıkarmış ve mülkiyetin devamlılığı sağlanamamıştır. Bezirganbahçe, 2011 yılında

gerçekleştirilen ve henüz basılmamış bir Tübitak destekli bir projeye konu olmuştur. “İstanbul’da Eski Kent Merkezleri ve Gecekondu Mahallelerinde Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-Mekansal Değişim” adlı araştırmanın sonuçlarına göre, bir başarı öyküsü olarak anılan Bezirganbahçe’de, 2009 Ağustos ayında, borçlarını ödeyemediği için satıp gitmek zorunda olanların % 50’leri geçtiği bilgisi verilmektedir. Yaşadığı yerde yapılan projenin veya gönderildiği yerin değer artışını ödeyemeyenler hak sahipleri, sonunda, evsizlik, işsizlik, sosyal ayrışma gibi sorunlarla karşılaşılıyor.

Kentsel dönüşüm projelerinin genellikle yasal ve uygulama boyutu eleştirilmektedir. Uygulamaya yönelik eleştiriler, değer arttırımına ve özel sektörün ilgisine yönelik, çoğunlukla gecekondu alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin, arazi oluşturma kaynağı olduğu, ayrıcalıklı imar haklarıyla yapı yoğunluğunu ve taşınmaz değerlerini arttırdığı yönündedir.

Bu çalışmada, Ayazma projesi örneğinde kentsel dönüşüm projelerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliği esaslarına göre imar uygulamasının kullanılması denenmiştir. TOKİ tarafından yapılan uygulama ile 18’inci madde uygulaması hak sahipliği, mülkiyet durumları ve ekonomik kazanımlar açısından karşılaştırıldığında hak sahiplerinin ve proje uygulayıcısının ekonomik kazanımlarının arttığı görülmüştür.

Çalışmanın sonuçları şu şekildedir:

Hipotez 1: Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin ekonomik kazanımları azdır. Dönüşüm alanında arsa ve arazi düzenlemesiyle taşınmaz değerleri artmaktadır. Bu artış hak sahiplerine döndürülememiştir. Hipotez kabul edilmiştir.

Hipotez 2: Mevcut tüzede var olan 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesinin kentsel dönüşüm projelerinde kullanılması hak sahiplerinin ekonomik kazanımlarını arttırmaktadır.

Hak sahibinin imar uygulamasına katıldıktan sonra arsasını mevcut piyasa koşullarında satması veya kat karşılığı vermesi durumunda elde edeceği gelir, mevcut TOKİ projesinden daha fazladır. Hipotez kabul edilmiştir.

Hipotez 3: İmar uygulamasından sonra oluşan yeni yapılaşma koşullarıyla bölgede taşınmaz değerleri artmaktadır.

İmar uygulamasıyla hak sahiplerinin elde ettiği ekonomik kazanımların, boş parseli olan hak sahipleri için yaklaşık sekiz katına, üzerinde tapulu yapısı ve üzerinde kaçak yapısı olan hak sahipleri için yaklaşık beş katına çıktığı görülmektedir. Hipotez kabul edilmiştir.

Hipotez 4: Hak sahibinin 3194 sayılı İmar Kanunundaki arazi ve arsa düzenlemesine katıldıktan sonra arsasını mevcut piyasa koşullarında satması veya kat karşılığı vermesi durumunda elde edeceği gelir artmaktadır.

Hak sahibinin imar uygulamasından sonra taşınmazı üzerinde elde ettiği imar haklarını kullanarak, arsasını mevcut piyasa koşullarında satması veya kat karşılığı vermesi durumunda elde edeceği gelir, mevcut TOKİ projesinden daha fazladır. Hipotez kabul edilmiştir.

Hipotez 5: TOKİ tarafından kentsel dönüşüm uygulamalarında değer eşitliği yönteminin kullanılması hak sahipleri için dezavantaj yaratmaktadır.

Arsa ve arazi düzenlemesi yaparken bütün parsellerin değerini eşit kabul eden ve parsellerin yüzölçümünü esas alan değer eşitliği yöntemi, taşınmazı üzerinde imar hakkını kullanmamış hak sahipleri için dezavantaj yaratmaktadır. Hipotez kabul edilmiştir.

Öneriler:

- Kentsel dönüşüm proje alanındaki ekonomik, fiziksel, çevresel ve sosyal sorunlar bir bütün olarak ele alınmalıdır.
- Dönüşüm projeleri alanın özelliği ve orada yaşayanların ekonomik gücüne göre geliştirilmelidir.
- Kamunun ve hak sahiplerinin yararını koruyan projeler geliştirilmelidir. Dönüşüm projelerinin amacı inşaat/gayrimenkul sektörünün yatırım taleplerini

karşılamak olmamalıdır. Kamu, dönüşüm alanında inşaat sektörüne arazi kaynağı sağlayan gelir paylaşımı yapmak yerine kendi proje geliştirmeli ve sosyal konut yapmalıdır. Ortaya çıkan değer artışı hak sahiplerine ve kamuya döndürülmelidir.

- Mülkiyet kelimesinin anlamı herkes için aynı olmalıdır. Kentsel dönüşüm alanının eski kullanıcıları ile yeni kullanıcılarının mülkiyet hakkı eşit olmalıdır. Güç ilişkileri içinde, en güçsüz kesimlerde “mülkiyet hakkı” daha az kutsal olmamalıdır.
- Dönüşüm projelerinde, herkese eşit miktarda terk yapma zorunluluğu ve bütün parsellerde konum açısından eşitlik söz konusu olduğundan ve mevcut tüze içinde var olan 18. madde uygulamasının kullanımı önemlidir.

KAYNAKLAR

- [1] Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, www.tuik.gov.tr/IcerikGetir.do?istab_id=139, 20 Ekim 2013.
- [2] T24 Bağımsız İnternet Gazetesi, İşte AK Parti'nin 63 maddelik 2023 hedefleri, <http://t24.com.tr/haber/iste-ak-partinin-63-maddelik-2023-hedefleri/214191>, 20 Ekim 2013.
- [3] Giray, C., (2010). Arazi Geliştirme Sürecinde Kamu-özel Sektör Ortaklıkları: Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [4] Kağızmanlı, B., (2009). Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri Ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- [5] Uçar, C., (2009). Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerine Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [6] Eraslan, İ.G., (2007). Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı Ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya Ve Türkiye Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [7] Akçeşme, H., (2006). İmar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan araçlar, 18’inci madde uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- [8] Özüdoğru, İ., (2010). Türkiye’de Kentleşme Ve Kentsel Dönüşüm, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [9] Ocak, E., (2006). Gayrimenkul Yatırım Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm: Beyoğlu Bölgesinde Kamondo Han Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [10] Krabben, E. Van Der ve Needham, B. (2008). “Land Readjustment for Value Capturing: a New Planning Tool for Urban Redevelopment.” Town Planning Review, 79 (November), 651 – 672.

- [11] Emlak Konut GYO, Ayazma Mahallesi Ağaoğlu My World Europe Projesi Değerleme Raporu,
[http://www.emlakgyo.com.tr/ Assets/Upload/Status/20120113-istanbul-ili-basaksehir-ilcesi-ikitelli-ayazma-mahallesi-agaoglu-my-europe-projesi-3148-adet-bagimsiz-bolum-degerleme-raporu-icin-hazirlatilan-yil-sonu-gayrimenkul-degerleme-raporu-ek1--pdf16012012103109.pdf](http://www.emlakgyo.com.tr/Assets/Upload/Status/20120113-istanbul-ili-basaksehir-ilcesi-ikitelli-ayazma-mahallesi-agaoglu-my-europe-projesi-3148-adet-bagimsiz-bolum-degerleme-raporu-icin-hazirlatilan-yil-sonu-gayrimenkul-degerleme-raporu-ek1--pdf16012012103109.pdf), Haziran 2012.
- [12] Küçükçekmece Belediyesi, Yaşama Yeni Bir Pencereden Bakın, <http://www.kucukcekmece.bel.tr/images//yayinlarimiz/kitaplar/KentselDonusumKitabi.pdf> ,Haziran 2012.
- [13] İstanbul Şehir Rehberi, <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>, Eylül 2013.
- [14] Genar Araştırma Danışmanlık ve Eğitim, Kentsel Dönüşüm Projeleri 1.Etap Tepeüstü-Ayazma Bölgeleri Hane Halkı Araştırması, Aralık 2005- Ocak 2006, İstanbul.
- [15] UĞUR Harita İnşaat Planlama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti., İstanbul Küçükçekmece Belediyesi Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Detay Alımı İşi, Eylül 2012
- [16] Turgut, S. ve Ç. Ceylan, E., (2010), Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından, Alfa Yayıncılık, İstanbul.
- [17] Turgut, S. ve Ç. Ceylan, E., (2010), Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul.
- [18] Heinrich Böll Stiftung Derneği, Kentsel dönüşüm politikaları ve TOKİ'nin önlenemez yükselişi, Evrim Yılmaz, <http://www.tr.boell.org/web/103-1538.html>, Eylül 2013.
- [19] Arkitera, Ayazma'da Üç Devlin Rekabeti Sonuçlandı, <http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=48311>, Eylül 2013.

PROTOKOL

13.06.2004 TARİHLİ İSTANBUL - İKİTELLİ (AYAZMA VE TEPEÜSTÜ BÖLGELERİ) - HALKALI KENTSEL YENİLEME (GECEKONDU DÖNÜŞÜM) PROJESİ'NE İLİŞKİN EK PROTOKOL

TARAFLAR :

- Madde 1-** 1.1 T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
1.2. T.C. Küçükçekmece Belediyesi Başkanlığı (BELEDİYE)

PROTOKOLÜN KONUSU VE KAPSAMI

Madde 2- İş bu Ek Protokol, 13/06/2004 tarihinde BÜYÜKŞEHİR, TOKİ ve BELEDİYE arasında akdedilmiş Protokolün (Ek-1) 11 nci Maddesi uyarınca hazırlanmış olup, anılan Protokolün 4 üncü, 5 inci ve 6 ncı Maddelerini yeniden düzenlemektedir. İş bu Ek Protokol, ilgili Protokolün ayrılmaz bir parçasıdır.

Madde 3- 13/06/2004 tarihli Protokolün 4 üncü Maddesinde "TOKİ tarafından Halkalı 182/1 ada/parselde inşa edilecek olan konutlardan Ek Protokolle belirlenecek olanlar Tepeüstü ve Ayazma mevkiindeki gecekondu bölgelerinin tasfiyesi için kullanılacaktır. Bu konutlar ile ilgili tüm tasarruf hakkı TOKİ'ye aittir. Konutların satış bedeli, vadesi ve benzeri konular TOKİ'ce belirlenecektir. Bu alana yerleştirilecek hak sahiplerinin tespiti BELEDİYE'ce yapılacak olup, BÜYÜKŞEHİR Belediye Başkanı tarafından onaylanacaktır." ifadesi yer almaktadır.

İş bu Ek Protokolün imza tarihinden itibaren otuz (30) gün içerisinde BELEDİYE tarafından Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerinde bulunan hak sahiplerine ait listeler tamamlanacak ve BELEDİYE'nin onayını müteakip, TOKİ'ye iletilecektir. Söz konusu hak sahipliği listeleri TOKİ tarafından Madde 4'te ifade edildiği şekilde hak sahibi olan vatandaşların 13/06/2004 tarihli Protokol çerçevesinde TOKİ tarafından inşa edilen konutlardan daha uygun koşullarda yararlanabilmeleri için yapılacak gerekli düzenlemelerde kullanılacaktır.

Madde 4- 13/06/2004 tarihli Protokolün 5 inci Maddesinde "Ayazma ve Tepeüstü Mevkiilerinde yaklaşık 120 hektarlık alandan İSKİ koruma bandı dışında kalan yaklaşık 90 hektarlık alandaki taşınmaz sahibi 3 üncü şahıslarla TOKİ, 2985 sayılı Kanun uyarınca anlaşmalar yapabilir. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçekleştirilecek kamulaştırma işlemi için teşekkül ettirilecek Kıymet Takdir Komisyonu TOKİ, BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE temsilcilerinden oluşacaktır. Kıymet Takdir Raporları 1 (Bir) ay içerisinde tamamlanacak, bunu müteakip TOKİ, BELEDİYE ve BÜYÜKŞEHİR temsilcilerinden kurulacak olan Uzlaşma Komisyonu kamulaştırma işleminde öncelikli olarak becayiş yöntemini benimseyecek, bilahare kamulaştırma işlemi yasal prosedür uyarınca TOKİ tarafından sona erdirilecektir." hükmü yer almaktadır.

13/06/2004 tarihli Protokol ile belirlenen sınırlar içerisinde bulunan tüm arsa, bina ve eklentilerine ait tespit, ölçüm ve bedel takdirleri TOKİ ve BELEDİYE tarafından tamamlanmış olduğundan; iş bu Ek Protokolün imza tarihinden itibaren altmış (60) gün içerisinde BELEDİYE Tepeüstü bölgesinden başlamak suretiyle, Tepeüstü ve Ayazma bölgelerinde ikamet eden gecekonducular ile görüşmeleri tamamlayacak ve 13/06/2004 tarihli Protokolün 4 üncü Maddesinde ifade edildiği şekilde TOKİ tarafından Halkalı 182/1 ada/parselde inşa edilecek olan konutlardan yararlanmak isteyenlere ait muvafakatların alınması yolu ile Tepeüstü ve Ayazma mevkiindeki gecekondu bölgelerinin tasfiyesi sağlanacaktır.

İş bu Protokolün imzalanmasından itibaren altmış (60) gün bitiminde 13/06/2004 tarihli Protokol sınırları içerisinde bulunan arsa sahibi 3 üncü şahıslar ile anlaşma sağlanamayan durumlarda kamulaştırma işlemleri 5162 ve 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kanun çerçevesinde TOKİ tarafından yürütülecektir.

Aynı zamanda TOKİ tarafından, hak sahibi olan vatandaşların Halkalı bölgesinde inşa edilen konutlardan daha uygun koşullarda yararlanabilmeleri için gerekli düzenlemeler de TOKİ tarafından yapılacaktır.

Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerindeki tapulu 3 üncü şahıslar için mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların değerleri karşılığında TOKİ ile yapılacak becaş işlemlerine (Halkalı'da yapılan konutlardan mahsuplaşma, Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerinde yapılacak konutlardan mahsuplaşma, Ayazma ve Tepeüstünden imar hakkı verilmesi ve benzeri) ait usul ve esaslar yeni bir Ek Protokol ile belirlenecektir.

BELEDİYE'ye bu Madde ile verilen muvafakat termin süresi mücbir sebeplerden dolayı uzatılabilir.

Madde 5- 13/06/2004 tarihli Protokolün 6 ıncı Maddesinde "Gerek Tepeüstü bölgesindeki, gerekse de Ayazma bölgesindeki gecekonduların ve binaların boşaltılmasından, tasfiye edilmesinden BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE sorumludur. Ayazma bölgesinin boş olarak TOKİ'ye teslimi Halkalı Gecekondu Önleme Bölgesinde yapılacak konutların hak sahiplerine teslimi tarihinden itibaren 3 (üç) ayı geçemez, aksi takdirde BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE, TOKİ'nin uğrayacağı her türlü zararı tazmin etmekle yükümlüdür." hükmü yer almaktadır.

Bu hükmü istinaden iş bu Ek Protokolün imzalanmasını müteakip, Madde 4 'te tanımlanan işlemlerin verilen süre içerisinde tamamlanmasına paralel olarak, TOKİ tarafından inşaatları tamamlanacak olan konutların gecekonducu hak sahiplerine tesliminden üç (3) ay sonra Tepeüstü ve Ayazma Bölgeleri tasfiyeleri tamamlanmış ve boş olarak TOKİ'ye teslim edilecektir.

İş bu Madde ile belirlenen tasfiye sürecine yönelik süreler tapulu alanların tasfiyesi için geçerli değildir; Madde 4'te ifade edildiği gibi tapulu 3 üncü şahıslar ve TOKİ arasında belirlenecek becaş işlemlerin belirlenmesinden sonra söz konusu alanların tasfiyesine yönelik süreler tekrar tanımlanacaktır. Bu konuda gerektiğinde yeni bir Ek Protokol yapılabilir.

Madde 6- 13/06/2004 tarihli Protokolün 6 ıncı Maddesinde "Ayazma Bölgesinde ve Ek:2'de yer alan krokide belirlenen proje alanı sınırına kadar atık su (gerektiği takdirde arıtma tesisi dahil), yağmursuyu, içme suyu ve doğalgaz çalışmaları ile birlikte aynı bölgede Vadi tabanındaki İSKİ kamulaştırma sahasındaki kamulaştırma işlemleri ve rekreasyon çalışmaları BÜYÜKŞEHİR tarafından yapılacak olup bu çalışmalar nedeniyle Ayazma Mevkiinde yapılacak konutlar ve ticaret merkezlerinden BÜYÜKŞEHİR'e verilecek arsa payı ile Ayazma ve Tepeüstü bölgelerindeki gecekonduların yıkım masrafı ve enkaz bedellerinin ödenmesi maliyeti karşılığında BELEDİYE'ye Ayazma Mevkiinde yapılacak konutlar ve ticaret merkezlerinden verilecek arsa payı, maliyet hesaplarına göre daha sonra hazırlanacak Ek protokolle belirlenecektir." Hükmü yer almaktadır.

Bu çerçevede, BÜYÜKŞEHİR tarafından İSKİ koruma bandı dahilinde yapılacak çalışmalar TOKİ ve BELEDİYE tarafından takip edilecek, BÜYÜKŞEHİR tarafından Protokolde yer alan düzenlemelerin yapılmaması durumunda proje bütünlüğü gözetilerek gerekli önlemler alınacaktır.

Aynı zamanda Tepeüstü ve Ayazma Bölgelerinde BELEDİYE tarafından yürütülecek tasfiye işlemleri ile ilgili olarak; iş bu ek Protokolün 5 inci maddesinde ifade edildiği çerçevede tasfiye işlemleri tamamlanıp alanlar TOKİ'ye boş ve uygulanmaya hazır halde teslim edildikten sonra, TOKİ ve BELEDİYE arasında 13/06/2004 tarihli Protokol uyarınca mahsuplaşma esasları belirlenecektir.

Madde 7- 13/06/2004 tarihli Protokolün 6 ıncı Maddesinde yer alan "Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerine ait Kentsel Tasarım Projeleri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar, TOKİ tarafından BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'nin görüşleri alınmak suretiyle hazırlanıp, 2985 sayılı Kanuna göre onaylanacaktır." hükmü iş bu Ek Protokol ile "Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerine ait Kentsel Tasarım Projeleri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar, TOKİ tarafından BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'nin görüşleri alınmak suretiyle hazırlanıp, 5162 sayılı Kanuna göre onaylanacaktır" şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 8 - 13/06/2004 tarihli protokol eki liste ve harita Ek-2 ve Ek-3'de olduğu gibi değiştirilmiştir.

Diğer Hükümler

Madde 9 – FESİH

İşbu Ek Protokolden doğan yükümlülüklerin taraflardan biri tarafından ihlal edilmesi veya makul süre içerisinde yerine getirilmemesi veya yerine getirilmesi hususunda (diğer taraflardan biri tarafından) ihtarname keşidesine rağmen verilen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarname ile verilen süre sonunda başkaca ihtara gerek kalmaksızın Ek Protokol kendiliğinden feshedilmiş sayılır.

Tarafların fesih nedeniyle doğabilecek zararlarını, zarara neden olan taraftan talep hakları saklıdır.

Madde 10- Ek Protokolden doğan anlaşmazlıkların çözümünde ANKARA ve İSTANBUL Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Madde -11 Obir (11) maddeden ibaret olan iş bu Ek Protokol taraflar arasında.../.../ 2006 tarihinde üç (3) nüsha olarak imzalanmış ve imzalanmasını müteakip yürürlüğe girmiştir

EKLER:

Ek-1 : 13/06/2004 tarihli Protokol	(1 adet 5 sayfa)
Ek-2 : Parsel listesi	(1 adet 2 sayfa)
Ek-3 : Ayazma bölgesi proje alanı haritası	(A3- 1 adet 1 sayfa)

**T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**Dr. Mimar Kadir TOPBAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı**

**T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI**

**Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan**

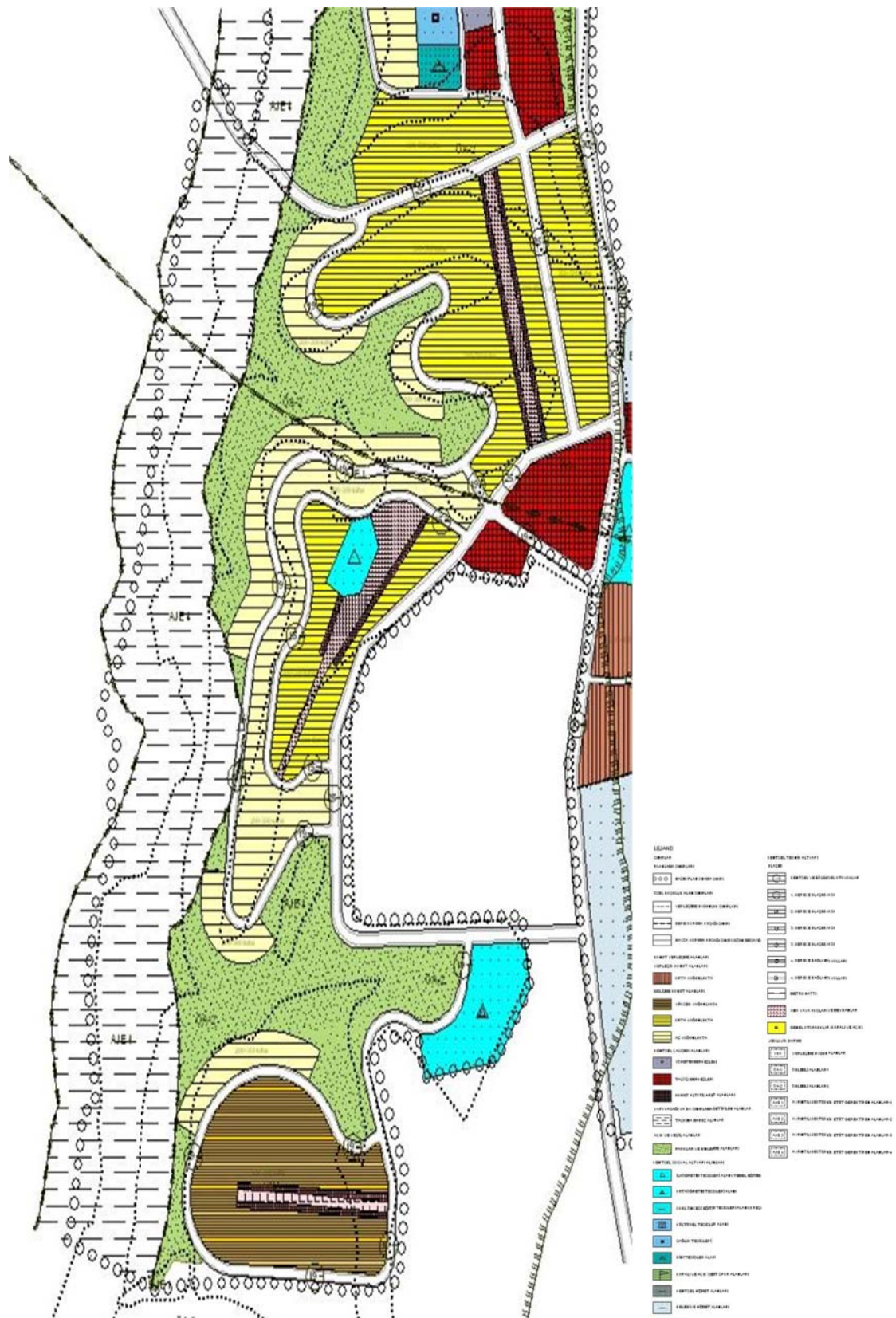
**T.C.
KÜÇÜKÇEKMECE
BELEDİYE
BAŞKANLIĞI**

**Aziz YENİAY
Belediye Başkanı**

EK-B

PLANLAR

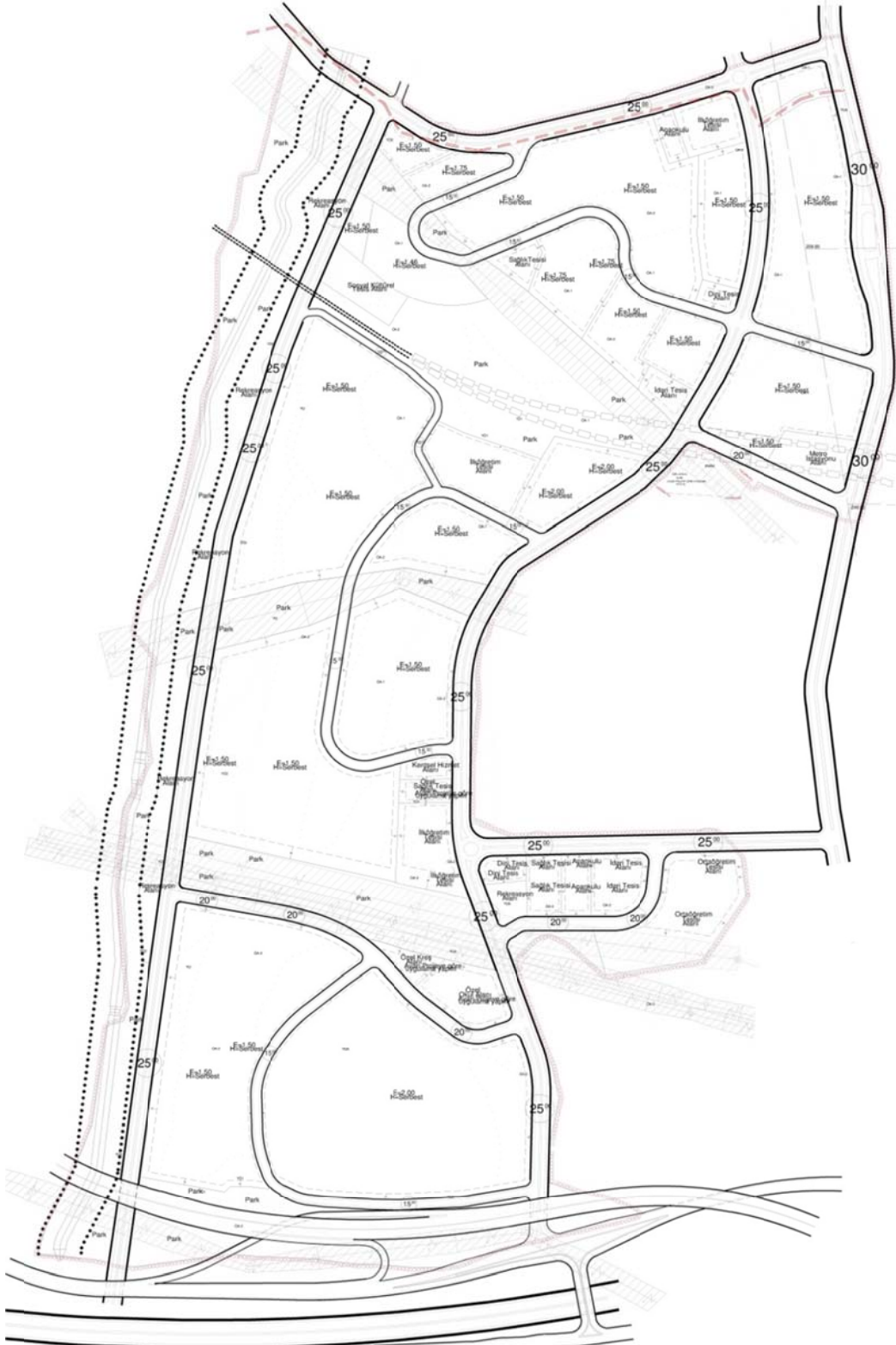
B-1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



B-2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



B-3 1/1000 ölçekli Başakşehir Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı



AYAZMAYA AİT MÜLKİYET VE HAK SAHİPLİĞİ VERİLERİ

C-1 Ayazma Parsel Bazında Yapı Bilgileri

KADASTRAL BİLGİLER				YAPI BİLGİLERİ					
PARSEL SAHİBİ	PARSEL NO	HİSSEDAR	ALANI(m ²)	BİNA	HANE	MALİK		ENKAZ BEDELİ (TL)	BİNA BEDELİ (TL)
						İŞGALCİ	YASAL HAK SAHİBİ		
İL ÖZEL İ.	2254	0	760,00	2	2		1	1.144,05	10.810,45
MALİYE H.	183	0	22.240,00	63	63	62		56.816,50	417.729,97
MALİYE H.	2671	0	25.075,00	2	0	1		14.549,07	141.125,65
MALİYE H.	2686	0	28.290,00	63	67	63		71.118,33	469.825,79
MALİYE H.	2690	0	19.615,00	0	0	0		-	-
MALİYE H.	2783	0	12.452,00	16	16	14		9.638,88	89.661,30
MALİYE H.	3407	0	1.881,00	0	0	0		-	-
MALİYE H.	3408	0	375,00	0	0	0		-	-
MALİYE H.	3409	0	8.710,00	0	0	0		-	-
MALİYE H.	3702	0	0,00	0	0	0		-	-

KADASTRAL BİLGİLER				YAPI BİLGİLERİ					
PARSEL SAHİBİ	PARSEL NO	HİSSEDAR	ALANI(m²)	BİNA	HANE	MALİK		ENKAZ BEDELİ (TL)	BİNA BEDELİ (TL)
						İŞGALCI	YASAL HAK SAHİBİ		
MALİYE H.	3703	0	4.694,00	0	0	0		-	-
MALİYE H.	3704	0	32.039,00	81	83	79		71.731,63	589.133,75
MALİYE H.	3705	0	73.422,00	142	148	140		143.702,79	1.034.705,40
MALİYE H.	3754	0	56.795,00	9	11	9		19.778,24	131.947,42
MALİYE H.	3753	0	273.140,00	206	230	204		272.982,71	2.021.684,56
ŞAHİS	175	2	37.254,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	178	22	4.340,00	9	10	1	8	20.567,37	203.366,54
ŞAHİS	179	59	10.780,00	44	76	6	35	95.993,88	970.847,10
ŞAHİS	180	2	2.800,00	3	4		3	3.306,23	27.527,34
ŞAHİS	181	28	16.740,00	35	59	10	24	81.674,73	807.972,80
ŞAHİS	182	17	9.190,00	20	18		19	18.441,52	206.380,13
ŞAHİS	184	33	5.680,00	22	31		20	40.502,49	407.249,66
ŞAHİS	187	1	32.165,00	5	5		4	4.494,26	42.197,58
ŞAHİS	2088	2	9.740,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2089	7	5.420,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2090	2	3.340,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2091	8	27.570,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2092	2	6.620,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2093	2	13.745,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2211	1	4.500,00	6	18	4	2	40.143,78	390.862,84
ŞAHİS	2212	189	35.840,00	109	299		103	556.815,01	5.393.709,86
ŞAHİS	2213	2	8.960,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2220	2	15.080,00	2	6		1	11.561,99	114.719,93
ŞAHİS	2222	17	4.940,00	14	40		11	63.996,27	613.875,34

KADASTRAL BİLGİLER				YAPI BİLGİLERİ					
PARSEL SAHİBİ	PARSEL NO	HİSSEDAR	ALANI(m²)	BİNA	HANE	MALİK		ENKAZ BEDELİ (TL)	BİNA BEDELİ (TL)
						İŞGALCI	YASAL HAK SAHİBİ		
ŞAHİS	2223	1	9.320,00	2	1		1	1.450,83	229.230,87
ŞAHİS	2224	1	2.920,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2225	2	9.744,00	2	6		2	4.060,24	579.469,96
ŞAHİS	2226	1	0,00	1	0		1	649,32	6.493,23
ŞAHİS	2227	1	260,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2229	7	4.460,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2230	1	8.740,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2232	31	6.220,00	33	66		29	143.226,87	1.430.910,70
ŞAHİS	2233	152	30.100,00	99	236		91	421.666,98	4.214.622,41
ŞAHİS	2234	23	3.780,00	11	37		11	61.924,91	599.134,08
ŞAHİS	2236	15	6.843,00	8	8		8	9.522,99	53.267,35
ŞAHİS	2242	1	4.360,00	1	1		1	593,99	4.319,85
ŞAHİS	2243	1	3.940,00	1	0		1	66.386,26	790.983,40
ŞAHİS	2244	1	1.620,00	1	0		1	66.386,26	790.983,40
ŞAHİS	2245	1	4.280,00	1	1		1	80,30	218,00
ŞAHİS	2246	1	1.660,00	1	0		1	1.397,00	10.820,00
ŞAHİS	2247	11	6.840,00	7	3		4	10.335,05	187.460,92
ŞAHİS	2248	1	8.840,00	2	1		1	3.349,06	14.410,64
ŞAHİS	2249	1	2.780,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2250	5	2.500,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2251	5	2.720,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2252	3	6.460,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2316	1	1.800,00	5	8		4	14.904,28	143.327,80

KADASTRAL BİLGİLER				YAPI BİLGİLERİ					
PARSEL SAHİBİ	PARSEL NO	HİSSEDAR	ALANI(m²)	BİNA	HANE	MALİK		ENKAZ BEDELİ (TL)	BİNA BEDELİ (TL)
						İŞGALCİ	YASAL HAK SAHİBİ		
ŞAHİS	2317	34	6.300,00	23	35		20	41.165,92	396.912,51
ŞAHİS	2318	2	1.600,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	240	5	6.560,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	241	2	10.600,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	243	8	7.000,00	1	1		1	2.596,15	25.961,48
ŞAHİS	245	1	5.240,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	246	9	8.880,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	247	2	1.120,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	248	1	1.640,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	249	230	47.480,00	121	190		115	332.808,73	3.339.155,04
ŞAHİS	250	1	32.200,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2551	1	6.720,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2553	1	3.088,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2582	1	3.440,00	6	18		1	35.350,46	332.174,64
ŞAHİS	2583	1	229,00	1	0		1	202,65	2.026,53
ŞAHİS	2584	1	372,00	1	1		1	723,03	24.911,61
ŞAHİS	2585	1	519,00	1	2		1	3.120,20	58.050,56
ŞAHİS	2586	1	933,00	1	0		1	36.857,75	368.127,50
ŞAHİS	2604	1	324,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2605	9	355,00	1	6		1	16.707,00	166.395,00
ŞAHİS	2606	4	668,00	3	9		3	11.388,30	109.113,04
ŞAHİS	2607	1	536,00	2	2		2	2.256,27	11.177,74
ŞAHİS	2608	4	402,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2609	1	151,00	0	0		0	-	-

KADASTRAL BİLGİLER				YAPI BİLGİLERİ					
PARSEL SAHİBİ	PARSEL NO	HİSSEDAR	ALANI(m²)	BİNA	HANE	MALİK		ENKAZ BEDELİ (TL)	BİNA BEDELİ (TL)
						İŞGALCİ	YASAL HAK SAHİBİ		
ŞAHİS	2610	1	989,00	3	2		1	1.617,83	15.098,25
ŞAHİS	2611	2	2.128,00	3	2		1	4.937,09	48.020,88
ŞAHİS	2612	1	301,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2613	1	246,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2614	1	1.174,00	3	2		1	6.716,41	20.274,11
ŞAHİS	2615	1	35,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2616	1	500,00	1	2		1	5.393,75	52.407,47
ŞAHİS	2617	1	445,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	2618	1	374,00	3	3		3	3.003,65	22.656,54
ŞAHİS	2637	3	2.266,00	1	2		1	1.566,62	13.821,19
ŞAHİS	2704	7	16.916,00	0	0		0	-	-
ŞAHİS	3216	42	10.673,00	17	21		17	44.734,08	497.583,91
ŞAHİS	3218	1	3.252,00	8	8		8	6.178,23	52.422,33
ŞAHİS	3240	11	2.200,00	6	18		6	46.085,97	456.224,67
ŞAHİS	3545	2	13.931,00	7	9		7	9.911,44	88.629,39
ŞAHİS	3659	7	11.039,00	1	2		1	3.623,22	31.822,18
TEİAŞ	3544	0	169,00	0	0		0	-	-
Tescil Dışı	3499	0	5.357,00	2	1		2	834,57	8.075,74
TOKİ	3708	0	250,00	0	0		0	-	-
VAKIF	2221	0	2.740,00	0	0		0	-	-
TOPLAM	102	1071	1.171.461,00	1244	1890	593	584	3.022.673,38	29.282.028,31

C-2 18. madde uygulamasına katılan boş arsa/arazisi olan yasal hak sahipleri

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
175	GÜRBÜZ İNŞ.	18627	Tarla
175	HAMİT ZEKAYİ A.	18627	Tarla
2088	HÜSNİYE S.	4870	Tarla
2089	MEHMET FETHİ D.	406,5	Tarla
2089	ZEHRA D.	677,5	Tarla
2089	GÜLSÜM K.	406,5	Tarla
2089	MEHMET FETHİ D.	2710	Tarla
2089	SENİYE T.	406,5	Tarla
2089	SABRİYE Ç.	406,5	Tarla
2089	FATMA D.	406,5	Tarla
2090	AHMET MİTAT C.	1670	Tarla
2090	RAUF B.	1670	Tarla
2091	ALPARSLAN K.	1723,13	Tarla
2091	EMİNE TÜLAY K.	1723,13	Tarla
2091	ALPOĞUZ K.	1723,13	Tarla
2091	RAHİME K.	1723,13	Tarla
2091	HÜSNİYE S.	6892,5	Tarla
2091	ALPDOĞAN K.	1723,13	Tarla
2091	AYŞEMAH B.	6892,5	Tarla
2213	HASAN A.	5973,33	Tarla
2213	İSMAİL A.	2986,67	Tarla
2227	BAHRİ S.	260,00	Tarla
2229	MAHMUT NECİP Ç.	836,25	Tarla
2229	FATMA Ç.	836,25	Tarla
2229	FATMA Ç.	278,75	Tarla
2229	ERDOĞAN A.	1115	Tarla
2229	MAHMUT NECİP Ç.	278,75	Tarla
2230	GÜLERÇİN K.	8740	Tarla
2249	HATİCE G.	2780	Tarla
2250	HASENE D.	416,67	Tarla
2250	AHMET K.	416,67	Tarla
2250	SABİHA K.	416,67	Tarla
2250	AZİZ D.	833,33	Tarla
2250	KANİYE G.	416,67	Tarla
2251	AYŞE A.	680,00	Tarla
2251	AZİZ AHMET Ö.	136,00	Tarla
2251	EDALET B.	680,00	Tarla
2251	SEYYİDE Ö.	544,00	Tarla
2251	ŞERİFE U.	680,00	Tarla
2252	ABUZER D.	1615	Tarla
2252	İBRAHİM K.	3230	Tarla
2252	SENEM K.	1615	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2318	HÜSNİYE S.	800,00	Tarla
240	ALP DOĞAN K.	1230	Tarla
240	ALPARSLAN K.	1230	Tarla
240	ALPOĞUZ K.	1230	Tarla
240	EMİNE T.	1230	Tarla
240	RAHİME K.	1640	Tarla
241	HÜSNİYE S.	5300	Tarla
246	TÜLAY A.	1776	Tarla
246	HASAN Ç.	1776	Tarla
246	CELİL Ç.	333,00	Tarla
246	HATİCE Ç.	333,00	Tarla
246	MUSTAFA Ç.	333,00	Tarla
246	SAFİYE C.	1776	Tarla
246	SERPİL Ç.	444,00	Tarla
246	AYŞE Ç.	333,00	Tarla
246	SELİME A.	1776	Tarla
2553	BURHAN G.	3088	Tarla
2604	RUHİ Z	324,00	Tarla
2608	MEHMET NECİP Ç.	100,5	Tarla
2608	NECMİ Ç.	100,5	Tarla
2609	RAŞİT A.	151,00	Tarla
2612	İSMAİL A.	301,00	Tarla
2613	AHMET Ö.	246,00	Tarla
2615	AHMET Ö.	35,00	Tarla
2617	MEHMET ALİ Y.	445,00	Tarla
TOPLAM		135381,00	

C-3 18. madde uygulamasına katılan parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahipleri

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m'2)	Cinsi
178	YUSUF A.	212,00	Tarla
178	HİKMET U.	115,00	Tarla
178	NEVİN U.	115,00	Tarla
179	HİYASETTİN K.	150,00	Tarla
179	BAHATTİN Y.	95,00	Tarla
179	AKÇANSA Ç.	160,00	Tarla
179	AHMET K.	150,00	Tarla
179	BAHATTİN Y.	75,00	Tarla
179	KAZIM Ö.	150,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
180	MUSTAFA S.	1400,00	Tarla
181	İSRAFİL G.	2000,00	Tarla
181	KEMAL Ç.	150,00	Tarla
181	ARSLANLAR İ.	2000,00	Tarla
181	KUDRET Ö.	500,00	Tarla
181	SABRİ K.	150,00	Tarla
181	İLHAN P.	4930,00	Tarla
181	MUSTAFA C.	750,00	Tarla
181	MÜSLİM T.	300,00	Tarla
181	EFLATUN G.	1500,00	Tarla
181	HASAN HÜSEYİN C.	200,00	Tarla
182	GÜRGÜN K.	204,22	Tarla
182	MEHMET EMİN Ç.	306,33	Tarla
182	RASİM K.	204,22	Tarla
182	YUNUS A.	306,33	Tarla
184	İSMAİL Ş.	182,00	Tarla
184	BESİ K.	153,00	Tarla
184	ALİ Ş.	151,00	Tarla
184	MEHMET Ş.	183,00	Tarla
184	RAMAZAN D.	130,00	Tarla
184	KARAYOLLARI	474,00	Tarla
184	HASAN D.	221,00	Tarla
184	CEMAL T.	200,00	Tarla
184	ADIGÜZEL Ş.	152,00	Tarla
2212	ŞERAFETTİN A.	150,00	Tarla
2212	ŞERAFETTİN N.	150,00	Tarla
2212	MURAT B.	180,00	Tarla
2212	SIDIKA D.	200,00	Tarla
2212	TALİYE Ç.	222,00	Tarla
2212	SİDDİK K.	516,00	Tarla
2212	YAŞAR D.	160,00	Tarla
2212	MEHMET SELİM K.	172,00	Tarla
2212	MUSTAFA A.	165,00	Tarla
2212	ŞAVAŞ Ç.	104,75	Tarla
2212	MEHMET ŞİRİN A	180,00	Tarla
2212	MEHMET A.	160,00	Tarla
2212	RASİM B.	180,00	Tarla
2212	MEHMET C.	350,00	Tarla
2212	MEHMET HANİFİ K.	172,00	Tarla
2212	MEHMET K.	75,00	Tarla
2212	MURAT Y.	86,25	Tarla
2212	MEHMET A.	170,00	Tarla
2212	MUSTAFA V.	150,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2212	MEMET Ö.	286,00	Tarla
2212	MUHARREM A.	164,00	Tarla
2212	TALYAT K.	170,00	Tarla
2212	MEHMET K.	210,00	Tarla
2212	REMZİYE Ç.	150,00	Tarla
2212	RESMİGİÜL K.	330,00	Tarla
2212	RIZA C.	320,00	Tarla
2212	RIZA Y.	150,00	Tarla
2212	SABRİ M.	147,00	Tarla
2212	SAFİYE T.	180,00	Tarla
2212	MAHMUD K.	150,00	Tarla
2212	SALİHA G.	160,00	Tarla
2212	ŞAMİL N.	160,00	Tarla
2212	SATI A.	285,00	Tarla
2212	RAŞİT A.	479,33	Tarla
2212	SEHER S.	195,00	Tarla
2212	ŞADIYE S.	75,00	Tarla
2212	VEYSEL Ü.	163,33	Tarla
2212	ŞABAN E.	150,00	Tarla
2212	SAVAŞ Ç.	104,75	Tarla
2212	ZEYCAN D.	160,00	Tarla
2212	ZİHNİ A.	160,00	Tarla
2212	ZÜBEYDE Ö.	160,00	Tarla
2212	MUZAFFER Y.	160,00	Tarla
2212	YETER Ö.	210,00	Tarla
2212	FEVZİ E.	160,00	Tarla
2212	HALİL U.	146,67	Tarla
2212	HİLMİ Ö.	180,00	Tarla
2212	HEDİYE A.	328,00	Tarla
2212	HASAN G.	216,67	Tarla
2212	HÜSEYİN E.	479,67	Tarla
2212	HAMİT Y.	170,00	Tarla
2212	HÜSEYİN Y.	86,25	Tarla
2212	HALİL İBRAHİM Ç.	104,57	Tarla
2212	HALİL Ç.	315,00	Tarla
2212	GÜRSEL P.	150,00	Tarla
2212	GÜLDANE P.	185,00	Tarla
2212	MEDENİ N.	147,02	Tarla
2212	FEVZİ G.	300,00	Tarla
2212	KERİM B.	180,00	Tarla
2212	HAMZA K.	180,00	Tarla
2212	SELAHATTİN K.	160,00	Tarla
2212	FEHMİ Ç.	220,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2212	KEREM Ç.	160,00	Tarla
2212	KAZIM D.	180,00	Tarla
2212	KASIM A.	170,00	Tarla
2212	İSMET K.	172,00	Tarla
2212	İSMAİL K.	172,00	Tarla
2212	İSMAİL D.	160,00	Tarla
2212	HÜSEYİN N.	230,00	Tarla
2212	ALİ A.	150,00	Tarla
2212	NURİ Ö.	230,00	Tarla
2212	MAHMUT Ç.	170,00	Tarla
2212	NURETTİN U.	85,00	Tarla
2212	MEHMET ALİ A.	160,00	Tarla
2212	OSMAN U.	85,00	Tarla
2212	ORHAN B.	217,00	Tarla
2212	MUSTAFA Y.	150,00	Tarla
2212	NURİ A.	165,00	Tarla
2212	NURETTİN Ç.	170,00	Tarla
2212	NEJDET A.	180,00	Tarla
2212	NEDİM A.	160,00	Tarla
2212	HIDIR P.	300,00	Tarla
2212	NAZİME A.	160,00	Tarla
2212	MEHMER K.	172,00	Tarla
2212	RAFET Y.	165,00	Tarla
2212	NAZMİ G.	150,00	Tarla
2212	MUZAFFER E.	164,00	Tarla
2212	NAZIM A.	347,00	Tarla
2212	MÜCAYİT D.	165,00	Tarla
2212	NEBİ Y.	328,00	Tarla
2212	MUZAFFER Y.	165,00	Tarla
2212	HASAN İ.	340,00	Tarla
2212	HASAN TAHSİN A.	160,00	Tarla
2212	ALİ A.	172,00	Tarla
2212	ALTAN YAVUZ T.	200,00	Tarla
2212	ALİ SİRRI S.	180,00	Tarla
2212	ALİ RIZA K.	160,00	Tarla
2212	ALİ P.	150,00	Tarla
2212	NAFİZE Y.	86,25	Tarla
2212	AYŞE Y.	170,00	Tarla
2212	AHMET K.	75,00	Tarla
2212	ABULFEZ B.	222,00	Tarla
2212	ABDURRAHMAN T.	180,00	Tarla
2212	ABBAS A.	165,00	Tarla
2212	SELAHATTİN Ö.	239,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2212	İLYAS A.	180,00	Tarla
2212	KERİM A.	265,00	Tarla
2212	İFAKET B.	216,67	Tarla
2212	İBRAHİM K.	176,00	Tarla
2212	İBRAHİM E.	150,00	Tarla
2212	ASKER A.	180,00	Tarla
2212	HÜSEYİN SOĞUK P.	239,00	Tarla
2212	HÜSEYİN N.	558,00	Tarla
2212	İSHAK K.	165,00	Tarla
2212	BAHATTİN K.	180,00	Tarla
2212	AYŞE Ç.	104,75	Tarla
2212	İBRAHİM Ç.	160,00	Tarla
2212	SARİYE D.	160,00	Tarla
2212	ÇETİN K.	181,00	Tarla
2212	CEVAT D.	170,00	Tarla
2212	BİLAL D.	31,96	Tarla
2212	EBEDİ B.	160,00	Tarla
2212	SULTAN T.	150,00	Tarla
2212	SIDIKA D.	200,00	Tarla
2212	SIDIKA D.	444,00	Tarla
2212	SIDIKA D.	170,00	Tarla
2212	FATMAGÜL İ.	180,00	Tarla
2212	ERCÜMENT S.	170,00	Tarla
2212	ALİ Ç.	460,00	Tarla
2212	DURSUN K.	947,00	Tarla
2212	FATMA Y.	86,25	Tarla
2212	ÇİĞDEM Y.	104,75	Tarla
2212	ERDOĞAN K.	235,00	Tarla
2212	ELMAS E.	164,00	Tarla
2212	ELBEĞİ A.	180,00	Tarla
2212	BAHRİYE H.	160,00	Tarla
2212	BAKİ Y.	164,00	Tarla
2212	EROL Ç.	180,00	Tarla
2220	MAHMUT NECİP Ç.	10053,33	Tarla
2220	KEVSER M.	5026,67	Tarla
2222	AHMET A.	617,50	Tarla
2222	HANİFE İ.	128,65	Tarla
2222	MUSTAFA T.	205,83	Tarla
2222	NURETTİN G.	128,65	Tarla
2225	NURİ D.	4872,00	Tarla
2232	NEŞET Ö.	140,00	Tarla
2232	BAHATTİN A.	156,00	Tarla
2232	MAHİR E.	156,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2232	ERDAL P.	145,00	Tarla
2232	MEHMET Ü.	152,00	Tarla
2232	ZEKERİYA E.	212,00	Tarla
2232	MUZAFFER Ç.	116,51	Tarla
2232	ŞERİFE Y.	136,00	Tarla
2232	NADİM T.	110,00	Tarla
2232	SELAHATTİN A.	171,00	Tarla
2232	RECEP Y.	378,75	Tarla
2232	NUSRETTİN B.	200,00	Tarla
2232	ÖMER K.	145,00	Tarla
2232	SUZAN D.	136,00	Tarla
2232	GAZİ K.	139,00	Tarla
2232	HİDAYET Ç.	118,00	Tarla
2232	HİYASETTİN K.	329,38	Tarla
2232	HÜSEYİN K.	321,00	Tarla
2232	İZZET S.	189,38	Tarla
2232	HAYRETTİN A.	196,00	Tarla
2232	ETHEM C.	136,00	Tarla
2232	LOKMAN D.	200,00	Tarla
2232	FEHMİ A.	130,00	Tarla
2233	ABDULLAH D.	192,00	Tarla
2233	ABDULLAH D.	170,07	Tarla
2233	HAYRETTİN Ş.	192,00	Tarla
2233	HÜSEYİN K.	192,00	Tarla
2233	ALİ RIZA E.	384,00	Tarla
2233	HAYDAR Y.	289,00	Tarla
2233	İSA Ş.	192,00	Tarla
2233	HÜSEYİN T.	384,00	Tarla
2233	ARAP B.	192,00	Tarla
2233	ALİ G.	192,00	Tarla
2233	ALİ D.	192,00	Tarla
2233	İBRAHİM Y.	192,00	Tarla
2233	ABDURRAHMAN B.	192,00	Tarla
2233	ABDÜLHAMİT Ş.	227,00	Tarla
2233	ASLAN T.	192,00	Tarla
2233	BEKTAŞ C.	192,00	Tarla
2233	AHMET K.	192,00	Tarla
2233	FATMA K.	171,00	Tarla
2233	HAMZA K.	384,00	Tarla
2233	HABİBE D.	384,00	Tarla
2233	GÜLLER S.	83,25	Tarla
2233	FİDAN K.	165,00	Tarla
2233	BEDİR T.	505,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2233	ABDULLAH A.	192,00	Tarla
2233	ELİF D.	62,44	Tarla
2233	FATMA K.	192,00	Tarla
2233	İSMAİL Ö	192,00	Tarla
2233	ERKAN A.	192,00	Tarla
2233	EMİNE Ş.	192,00	Tarla
2233	İLYAS D.	192,00	Tarla
2233	KADİR Y.	192,00	Tarla
2233	KADİR T.	121,00	Tarla
2233	İZZETTİN A.	271,00	Tarla
2233	MUHAMMAD B.	192,00	Tarla
2233	MUSTAFA E.	768,00	Tarla
2233	NARİN SOYSAL	62,44	Tarla
2233	RIZA S.	62,44	Tarla
2233	MUSTAFA Ş.	192,00	Tarla
2233	ŞENEL G.	152,00	Tarla
2233	MÜRSEL Ö.	384,00	Tarla
2233	MEHMET Y.	192,00	Tarla
2233	YAŞAR T.	192,00	Tarla
2233	ŞÜKRÜ G.	192,00	Tarla
2233	ŞÜKRÜ K.	192,00	Tarla
2233	AHMET P.	192,00	Tarla
2233	SELAHATTİN S.	194,00	Tarla
2233	RAMAZAN Ş.	192,00	Tarla
2233	OSMAN A.	192,00	Tarla
2233	NURİ A.	192,00	Tarla
2233	NERİMAN K.	384,00	Tarla
2233	NİZAMETTİN K.	192,00	Tarla
2233	OSMAN T.	192,00	Tarla
2233	RAMAZAN Ş.	384,00	Tarla
2233	NAZİ P.	511,00	Tarla
2233	MUHTAR A.	192,00	Tarla
2233	RESÜL T.	188,00	Tarla
2233	SELAMİ E.	192,00	Tarla
2233	MEHMET HANİFİ Ş.	192,00	Tarla
2233	MEHMET REMZİ T.	768,00	Tarla
2233	VEYSEL A.	384,00	Tarla
2233	ASLAN T.	192,00	Tarla
2233	ŞEMSETTİN A.	174,00	Tarla
2233	SADIK K.	192,00	Tarla
2233	TURAN Ş.	192,00	Tarla
2233	AZİZ Ç.	384,00	Tarla
2233	ŞAKİR T.	178,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2233	BAYRAM Ş.	192,00	Tarla
2233	BEKİR K.	192,00	Tarla
2233	ARSLAN D.	192,00	Tarla
2233	BEKİR Y.	210,00	Tarla
2233	MEHMET Ç.	182,00	Tarla
2233	BİROL Y.	192,00	Tarla
2233	CELAL T.	192,00	Tarla
2233	CUMA D.	384,00	Tarla
2233	DERVİŞ Ş.	192,00	Tarla
2233	YAHYA D.	241,00	Tarla
2233	YILMAZ S.	62,44	Tarla
2233	YUSUF H.	192,00	Tarla
2233	YUSUF O.	192,00	Tarla
2233	SAİM Y.	192,00	Tarla
2233	ZİR N.	192,00	Tarla
2233	SATI E.	192,00	Tarla
2233	ŞAHİN E.	192,00	Tarla
2233	ŞENOL A	192,00	Tarla
2233	SITKI Ş.	192,00	Tarla
2233	KAZIM G.	192,00	Tarla
2233	SELAHATTİN D.	384,00	Tarla
2234	İSLAM K.	272,00	Tarla
2234	ÖMER D.	150,00	Tarla
2234	DAVUT Ç.	145,00	Tarla
2234	OSMAN Ş.	183,00	Tarla
2234	NAİF P.	149,00	Tarla
2234	MÜRSEL Y.	149,00	Tarla
2234	MÜHSÜN Ö.	149,00	Tarla
2234	MEHMET D.	164,00	Tarla
2234	KEMAL D.	145,00	Tarla
2234	KERİM K.	148,00	Tarla
2234	HUDEYDA F.	149,00	Tarla
2234	DURSUN D.	183,00	Tarla
2234	MAHİR Ç.	181,00	Tarla
2234	FAZIL Y.	149,00	Tarla
2234	HATİCE Ç.	153,00	Tarla
2234	HASAN D.	153,00	Tarla
2234	FİGAN Ç.	149,00	Tarla
2234	FAZIL U.	149,00	Tarla
2234	CEMAL Ö.	149,00	Tarla
2234	ADİL P.	140,00	Tarla
2236	AHMET K.	380,17	Tarla
2236	HATİCE G.	2281,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2236	AYŞE A.	513,23	Tarla
2236	AZİZ AHMET Ö.	513,23	Tarla
2236	AZİZ D.	380,17	Tarla
2236	EDALET B.	513,23	Tarla
2236	KAMİLE O.	380,17	Tarla
2236	KANIYE G.	380,17	Tarla
2236	SABİHA K.	380,17	Tarla
2236	SEYYİDE Ö.	228,10	Tarla
2236	ŞERİFE U.	513,23	Tarla
2242	HALİT ZİYA T.	4360,00	Tarla
2244	KARSAN A.	1620,00	Tarla
2245	NACİ U.	4280,00	Tarla
2246	BURHAN E.	1660,00	Tarla
2247	HABİBE K.	427,50	Tarla
2247	SEVİM G.	1710,00	Tarla
2247	NERMİN Ç.	1710,00	Tarla
2247	SANIYE G.	1710,00	Tarla
2247	SEVİM G.	1710,00	Tarla
2247	YAŞAR NAZİF G.	1710,00	Tarla
2247	NEVİN Ö.	1710,00	Tarla
2247	ANDAN G.	1710,00	Tarla
2317	ALİ Ö.	199,00	Tarla
2317	MUSTAFA A.	145,00	Tarla
2317	YILMAZ P.	190,00	Tarla
243	ALİ RIZA A.	377,84	Tarla
243	ŞÜKRÜ A.	377,84	Tarla
243	ŞERİF A.	1050,00	Tarla
243	NEFİSE Y.	1050,00	Tarla
243	HÜSEYİN A.	1050,00	Tarla
243	ŞÜKRÜ A.	1050,00	Tarla
243	HEDİYE A.	1050,00	Tarla
249	MEHMET K.	220,00	Tarla
249	MEHMET K.	400,00	Tarla
249	MEHMET O.	305,00	Tarla
249	MERYEM K.	541,00	Tarla
249	MEHMET T.	278,00	Tarla
249	MUZAFFER A.	174,00	Tarla
249	METİN A.	170,00	Tarla
249	MUZAFFER A.	195,00	Tarla
249	MÜLKİNAZ K.	61,00	Tarla
249	NACİ K.	164,00	Tarla
249	ÖZGÜR K.	91,50	Tarla
249	NUSRET N.	160,00	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
249	ORHAN Ç.	213,00	Tarla
249	NAZİF T.	232,00	Tarla
249	İBRAHİM A.	236,00	Tarla
249	ALİ P.	234,00	Tarla
249	AYDIN A.	526,00	Tarla
249	AYİŞE Ç.	258,00	Tarla
249	ALİ B.	234,00	Tarla
249	İNCİ B.	146,00	Tarla
249	MEHMET G.	221,00	Tarla
249	ABDULKERİM G.	220,00	Tarla
249	AYTEN K.	151,00	Tarla
249	AHMET A.	189,00	Tarla
249	İSMAİL Y.	160,00	Tarla
249	GALİP Ç.	227,00	Tarla
249	FERHAN K.	480,00	Tarla
249	MEHMET Ç.	250,00	Tarla
249	KEHRİBAR T.	200,00	Tarla
249	LEZGİN K.	200,00	Tarla
249	MAHİR B.	238,00	Tarla
249	ZEKİ B.	190,00	Tarla
249	ÜMMÜGÜLSÜM B	325,00	Tarla
249	TİKVEŞLİ T.	1161,00	Tarla
249	REFİK A.	202,00	Tarla
249	MUSTAFA B.	203,00	Tarla
249	SÜLEYMAN K.	188,00	Tarla
249	SALİH Ö.	212,00	Tarla
249	BİNEFS Y.	175,00	Tarla
249	CELALETTİN Ç.	178,00	Tarla
249	SİDDİK Ç.	332,00	Tarla
249	RAMAZAN D.	234,00	Tarla
249	SELAHATTİN N.	209,00	Tarla
249	SEMRA A.	247,00	Tarla
249	BAHTİYAR K.	154,00	Tarla
249	SERACETTİN A.	170,00	Tarla
249	SUPHİ Ç.	146,00	Tarla
2582	CEMAL A.	3440,00	Tarla
2583	MEHMET ALİ Y.	229,00	Tarla
2586	BURHAN G.	933,00	Tarla
2605	NAZİFE A.	53,25	Tarla
2605	OSMAN A.	2,66	Tarla
2605	HÜSEYİN A.	53,25	Tarla
2605	ŞÜKRÜ A.	230,75	Tarla
2605	GÜLBAHAR A.	2,66	Tarla

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Cinsi
2605	FATMA A.	4,44	Tarla
2605	AHMET A.	2,66	Tarla
2605	REYHAN A.	2,66	Tarla
2605	HAMDİ A.	2,66	Tarla
2606	HASAN HÜSEYİN T.	167,00	Tarla
2606	ÖMER A.	83,50	Tarla
2606	ŞERAFETTİN Ç.	250,50	Tarla
2607	RECEP Y.	536,00	Tarla
2610	KEVSER Ç.	989,00	Tarla
2611	KEVSER M.	425,60	Tarla
2611	MAHMUT NECİP Ç.	1702,40	Tarla
2614	HASAN A.	1174,00	Tarla
2616	MEHMET ALİ Y.	500,00	Tarla
2618	NECİP Y.	374,00	Tarla
2637	MEHMET ALİ Y.	753,32	Tarla
2637	FATMA D.	433,91	Tarla
3216	GALİP E.	439,39	Tarla
3216	AHMET İ.	301,96	Tarla
3216	ERDOĞAN P.	578,75	Tarla
3216	HATİCE Ş.	159,69	Tarla
3216	İSMAİL M.	166,46	Tarla
3216	TUNGA Ö.	2522,11	Tarla
3216	TUNCAY Ç.	150,01	Tarla
3216	MEHMET S.	223,56	Tarla
3218	ALP DOĞAN K.	3252,00	Tarla
3240	AHMET E.	250,00	Tarla
3240	COŞKUN Ç.	150,00	Tarla
3240	FEYİME T.	200,00	Tarla
3240	MEHMET E.	250,00	Tarla
3240	SERHAN A.	150,00	Tarla
3240	MUTTALİP K.	150,00	Tarla
3240	HASAN D.	200,00	Tarla
TOPLAM		164045,38	

C-4 Konut tercihinde bulunan parseli üzerinde kaçak yapısı olan yasal hak sahipleri

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
178	HASAN Y.	177,00	4.147,11			Ayazma (94.91m ²)	25.064,75	
178	FATMA B.	104,07	2.438,25			Bezirganbahçe(90m ²)	17.348,92	
178	ERHAN O.	384,00	8.997,12			Ayazma (138.43m ²)		108,00
178	EMİNE T.	200,00	4.686,00	42.465,15	4.246,52	Bezirganbahçe(90m ²)	13.886,13	
178	A. LEVENT Ş.	175,00	4.100,25			Ayazma (94.91m ²)	25.640,29	
178	BÜLENT A.	190,00	4.451,70	12.861,41	1.286,14	Ayazma (94.91m ²)	8.462,33	
178	ARİF K.	176,00	4.123,68			Ayazma (94.91m ²)	21.352,52	
178	SALTANAT Ç.	180,00	4.217,40			Ayazma (94.91m ²)	24.201,44	
178	LALE V.	230,00	5.388,90			Bezirganbahçe(90m ²)	4.723,02	
178	İLYAS Ç.	215,00	5.037,45	17.807,33	1.780,73	Bezirganbahçe(90m ²)		9.577,11
178	CEMİLE Ş.	175,00	4.100,25			Bezirganbahçe(90m ²)	17.582,73	
178	MUSTAFA M.	220,00	5.154,60			Bezirganbahçe(90m ²)	7.061,15	
178	HÜSEYİN Y.	157,00	3.678,51			Bezirganbahçe(90m ²)	17.348,92	
179	İSMAİL B.	120,00	2.811,60			Bezirganbahçe(90m ²)	30.442,45	
179	NEVZAT K.	180,00	4.217,40	17.596,94	1.759,69	Bezirganbahçe(90m ²)	27.737,76	
				1.841,22	184,12	Bezirganbahçe(90m ²)	27.737,76	
179	SATILMIŞ G.	200,00	4.686,00			Ayazma (94.91m ²)	18.446,04	
179	CEMİL K.	150,00	3514,5			Ayazma (94.91m ²)		10.770,0
179	NURETTİN P.	100,00		33.656,52	3.365,65	Bezirganbahçe(90m ²)	29.981,09	
						Bezirganbahçe(90m ²)	29.981,09	
179	YASİN Ş.	200,00	4.686,00			Bezirganbahçe(90m ²)	11.737,41	
179	ÜSİYE K.	150,00		3.457,17	345,72	Bezirganbahçe(90m ²)	41.787,4	
						Bezirganbahçe(90m ²)	41.787,4	
179	TURGAY Ç.	120,00	2.811,6	3.989,31	398,93	Bezirganbahçe(90m ²)	26.453,14	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
179	ŞÜKRAN B.	250,00	5857,5			Bezirganbahçe(90m ²)		46,76
179	SELAHATTİN Ü.	200,00	4.686,00	6.279,69	627,97	Ayazma (138.43m ²)	46.566,35	
179	SAFFET Ö.	180,00	4217,40			Bezirganbahçe(90m ²)	16.413,67	
179	OSMAN T.	200,00	4.686,00	5.296,86	529,69	Bezirganbahçe(90m ²)	6.440,55	
179	NEVZAT T.	220,00	5.154,60			Ayazma (94.91m ²)	12.690,65	
179	AHMET T.	150,00	3.514,50			Bezirganbahçe(90m ²)	23.428,06	
179	FERMAN D.	150,00	3.514,50			Bezirganbahçe(90m ²)	23.428,06	
179	MUSTAFA K.	200,00	4.686,00	35.040,68	3.504,07	Bezirganbahçe(90m ²)	17.598,37	
						Bezirganbahçe(90m ²)	17.598,37	
179	KAHRAMAN K.	300,00	7.029,00			Ayazma (138.43m ²)	24.069,06	
179	FATMA D.	160,00	3.748,80			Bezirganbahçe(90m ²)	21.089,93	
179	İBRAHİM Y.	190,00	4.451,70			Bezirganbahçe(90m ²)	14.075,54	
179	İBRAHİM Ç.	200,00	4.686,00	28.843,00	2.884,3	Bezirganbahçe(90m ²)	20.697,21	
						Bezirganbahçe(90m ²)	20.697,21	
179	HIDIR B.	210,00	4.920,30			Bezirganbahçe(90m ²)	9.399,28	
179	HAYRULLAH G.	400,00	9.372,00			Ayazma (138.43m ²)	42.224,5	
						Ayazma (94.91m ²)	29.067,59	
179	HASREF S.	147,00	3.444,21	13.462,24	1.346,22	Ayazma (138.43m ²)	54.635,6	
179	İBRAHİM D.	120,00	2.811,60			Bezirganbahçe(90m ²)	30.442,45	
179	GÜRGÜN E.	150,00	3.514,50			Bezirganbahçe(90m ²)	32.834,53	
179	İDRİS S.	140,00	3.280,2	22.195,75	2.219,58	Bezirganbahçe(90m ²)	31.035,22	
						Bezirganbahçe(90m ²)	31.035,22	
179	FAZIL Y.			7.673,19	767,32	Ayazma (94.91m ²)	30.557,03	
						Ayazma (94.91m ²)	51.719,42	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
179	FAMİL S.	200,00	4.686,00			Ayazma (94.91m ²)	18.446,04	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.537,23	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.537,23	
179	ERDAL U.	175,00	4.100,25	8.183,2	818,32	Bezirganbahçe(90m ²)	9.399,53	
179	ENVER T.	225,00	5.271,75	7.656,8	765,68	Ayazma (94.91m ²)	3.595,00	
179	AYFER Ö.	200,00	4.686,00			Ayazma (94.91m ²)	18.446,04	
179	İHSAN T.	130,00	3.045,9	71.006,49	7.100,65	Ayazma (138.43m ²)	77.906,7	
						Ayazma (138.43m ²)	77.906,7	
						Bezirganbahçe(90m ²)	39.087,52	
						Bezirganbahçe(90m ²)	39.087,52	
						Bezirganbahçe(90m ²)	39.087,52	
179	M. ALİ Ç.	210,00	4.920,3			Bezirganbahçe(90m ²)	9.399,28	
179	MEHMET Ö.	230,00	5.388,9			Bezirganbahçe(90m ²)	4.723,02	
179	M. NACİ B.	300,00	7.029,00	4.554,8	455,48	Bezirganbahçe(90m ²)	22.732,94	
				32.602,5	3.260,25	Bezirganbahçe(90m ²)	22.732,94	
						Bezirganbahçe(90m ²)	22.732,94	
179	MECİT Ü.	250,00	5.857,50	7.228,38	722,84	Bezirganbahçe(90m ²)	7.181,62	
179	KEMAL A.	150,00	3.514,50			Bezirganbahçe(90m ²)	23.428,06	
179	SÜLEYMAN K.	150,00	3.514,50	8.513,89	851,39	Ayazma (94.91m ²)	24.320,64	
180	HARUN E.	1400,00	32.802,00	8.802,01	880,20	Ayazma (94.91m ²)	5.451,93	
				44.410,74	4.441,07	Ayazma (94.91m ²)	5.451,93	
				7.116,59	711,66	Ayazma (94.91m ²)	5.451,93	
						Ayazma (94.91m ²)	5.451,93	
						Ayazma (94.91m ²)	5.451,93	
						Ayazma (94.91m ²)	5.451,93	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
181	SABAHATÇ.	200,00	4.686,00			Bezirganbahçe(90m ²)	11.737,41	
181	ŞEMSETTİN E.	400,00	9.372,00	16.020,1	1.602,01	Bezirganbahçe(90m ²)	24.679,96	
				3.097,6	309,76	Bezirganbahçe(90m ²)	24.679,96	
				6.854,6	685,46	Ayazma (138.43m ²)	49.176,51	
181	PİRALİ K.	200,00	4.686,00	146.947,5	14.694,75	Bezirganbahçe(90m ²)	10.072,48	
						Bezirganbahçe(90m ²)	10.072,48	
						Bezirganbahçe(90m ²)	10.072,48	
						Bezirganbahçe(90m ²)	10.072,48	
181	MUHLİŞ K.	200,00	4.686,00	61.690,15	6.169,02	Bezirganbahçe(90m ²)	31.758,23	
						Bezirganbahçe(90m ²)	31.758,23	
						Bezirganbahçe(90m ²)	31.758,23	
						Ayazma (138.43m ²)	78.522,55	
181	CELAL S.	200,00	4.686,00			Bezirganbahçe(90m ²)	11.737,41	
181	PİRALİ K.	150,00	3.514,50			Bezirganbahçe(90m ²)	23.428,06	
181	GÜRSEL U.	250,00	5.857,50			Ayazma (94.91m ²)	4.057,55	
181	OSMAN D.	320,00	7.497,60			Ayazma (138.43m ²)	18.313,67	
						Ayazma (94.91m ²)	13.914,92	
182	KEMAL E.	204,22	4.784,93			Bezirganbahçe(90m ²)	10.750,2	
182	CEMİLE Y.	204,22	4.784,93			Bezirganbahçe(90m ²)	10.750,2	
182	RAHİM G.	204,22	4.784,93			Bezirganbahçe(90m ²)	10.750,2	
182	NECLA G.	204,22	4.784,93			Bezirganbahçe(90m ²)	10.750,2	
182	ŞAHABETTİN S.	1021,11	23.924,63	2.915,03	291,503	Ayazma (138.43m ²)	13.584,7	
						Ayazma (94.91m ²)	9.351,78	
						Ayazma (94.91m ²)	9.351,78	
						Ayazma (94.91m ²)	9.351,78	
184	M.RACİ P.	150,00	3.514,5			Ayazma (94.91m ²)	32.834,53	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
184	CEVRİYE B.	153,00	3.584,79			Ayazma (94.91m ²)	31.971,22	
184	AYŞE A.	165,00	3.865,95			Ayazma (94.91m ²)	28.517,99	
184	M.NURİ P.	150,00	3.514,5			Ayazma (94.91m ²)	32.834,53	
184	MEHMET K.	150,00	3.514,5			Bezirganbahçe(90m ²)	23.428,06	
184	M.EMİN K.	150,00	3.514,5			Bezirganbahçe(90m ²)	44.471,22	
184	MEDENİ G.	150,00	3.514,5	29.865,82	2.986,58	Bezirganbahçe(90m ²)	26.031,12	
						Ayazma (94.91m ²)	39.374,98	
184	REMZİ G.	152,00	3.561,36			Ayazma (94.91m ²)	32.258,99	
184	SALİH Y.	152,00	3.561,36	16.036,56	1.603,66	Ayazma (94.91m ²)	16.222,43	
184	SEBAHAT E.	150,00	3.514,5			Bezirganbahçe(90m ²)	23.428,06	
184	HASAN S.	211,00	4.943,73	31.225,76	3.122,58	Bezirganbahçe(90m ²)	18.219,85	
						Bezirganbahçe(90m ²)	18.219,85	
184	DURSUN S.	150,00	3.514,5			Ayazma (94.91m ²)	32.834,53	
2212	MUSTAFA İ.	170,00	3.983,1			Ayazma (94.91m ²)	27.079,14	
2212	MEHRALİ A.	235,00	5.506,05	47.096	4.709,6	Bezirganbahçe(90m ²)	7.478,98	
						Bezirganbahçe(90m ²)	7.478,98	
2212	SALİH A.	160,00	3.748,8			Ayazma (94.91m ²)	29.956,83	
2212	SAYIM C.	80,00	1.874,4			Ayazma (94.91m ²)	52.978,42	
2212	YUSUF G.	245,00	5.740,35			Ayazma (138.43m ²)	26.885,01	
2212	DÖNDÜ G.	245,00	5.740,35			Ayazma (94.91m ²)	18.507,8	
2212	UMUT Ö.	160,00	3.748,8			Bezirganbahçe(90m ²)	21.089,33	
2212	VAHDETT K.	180,00	4.217,4			Ayazma (94.91m ²)	15.568,35	
2212	YUSUF Ç.	180,00	4.217,4			Bezirganbahçe(90m ²)	16.413,67	
2212	VELİ M.	185,00	4.334,55	44.208,75	4.420,88	Ayazma (138.43m ²)	69.401,31	
						Ayazma (94.91m ²)	47.776,26	
						Ayazma (94.91m ²)	47.776,26	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
2212	MEHMET Y.	320,00	7.497,6			Ayazma (138.43m ²)	18.313,67	
2212	HANDAN K.	170,00	3.983,1			Bezirganbahçe(90m ²)	18.751,8	
2212	NURİYE U.	216,67	5.076,5			Bezirganbahçe(90m ²)	7.840,53	
2212	HAVVA O.	160,00	3.748,8			Bezirganbahçe(90m ²)	21.089,93	
2212	HASAN T.	320,00	7.497,6			Ayazma (138.43m ²)	15.522,43	
2212	HASAN T.	210,00	4.920,3			Ayazma (94.91m ²)	10.685,73	
2212	HASAN S.	170,00	3.983,1			Bezirganbahçe(90m ²)	18.751,8	
2212	RABİYE A.	160,00	3.748,8			Ayazma (94.91m ²)	29.956,83	
2212	ALİ U.	170,00	3.983,1			Ayazma (94.91m ²)	27.079,00	
2212	AHMET K.	492,00	11.527,56			Ayazma (138.43m ²)	26.544,13	
						Ayazma (94.91m ²)	18.273,13	
2212	ADEM A.	160,00	3.748,8			Ayazma (94.91m ²)	29.956,83	
2212	HÜSNÜ A.	180,00	4.217,4			Ayazma (94.91m ²)	24.201,44	
2212	HÜSNÜ G.	170,00	3.983,1			Ayazma (94.91m ²)	19.978,34	
2212	ALİ A.	180,00	4.217,4			Ayazma (94.91m ²)	24.201,44	
2212	LEMAN K.	50,00	1.171,5	66.037,5	6.603,75	Ayazma (138.43m ²)	73.799,95	
2212	GAMZE K.	37,50	878,63			Ayazma (138.43m ²)	73.799,95	
2212	AYTEKİN K.	37,50	878,63			Ayazma (94.91m ²)	50.804,32	
2212	PINAR K.	37,50	878,63			Ayazma (94.91m ²)	50.804,32	
2212	CEMİLE S.	180,00	4.217,4			Ayazma (94.91m ²)	24.201,44	
2212	FATMA B.	200,00	4.686,00			Bezirganbahçe(90m ²)	35.118,71	
2212	FAHRET K.	105,00	2.460,15			Ayazma (94.91m ²)	45.784,17	
2212	ESME Ü.	150,00	3.514,5			Bezirganbahçe(90m ²)	36.438,93	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.438,93	
2222	AHMET Ö.	411,67	17.368,21			Ayazma (94.91m ²)	15.623,41	
2222	DURSUN B.	205,83	8.684,11	8.345,35	834,54	Ayazma (138.43m ²)	42.822,04	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
2222	İRFAN K.	308,75	13.026,16	25.945,7	2.594,57	Ayazma (138.43m ²)	66.740,22	
						Ayazma (138.43m ²)	66.740,22	
						Ayazma (138.43m ²)	66.740,22	
						Ayazma (138.43m ²)	66.740,22	
2222	SONA E.	205,83	8.684,11			Bezirganbahçe(90m ²)	1.0373,5	
2222	GÜLTEN E.	102,92	4.342,05			Bezirganbahçe(90m ²)	34.436,75	
2222	LEMAN K.	308,75	13.026,16			Ayazma (138.43m ²)	21.551,08	
2232	ALİ D.	189,38	4.437,06			Bezirganbahçe(90m ²)	14.221,67	
2232	OSMAN K.	200,00	4.686,00	30.492	3.049,2	Ayazma (94.91m ²)		12.046,0
2232	SAMİ K.	189,38	4.437,06			Bezirganbahçe(90m ²)	14.221,67	
2232	AYDIN Y.	118,00	2.764,74			Bezirganbahçe(90m ²)	30.910,07	
2233	İSMAİL Y.	96,00	2.249,28			Ayazma (94.91m ²)	48.374,1	
2233	HİKMET T.	587,00	13.753,41			Ayazma (138.43m ²)	10.352,45	
						Ayazma (94.91m ²)	7.126,69	
2233	İBRAHİM Ş.	270,00	6.326,1			Ayazma (138.43m ²)	32.702,16	
2233	AHMET A.	192,00	4.498,56			Ayazma (94.91m ²)	20.748,2	
2233	FETHİ D.	535,00	12.535,05	77.253,55	7.725,36	Bezirganbahçe(90m ²)	18.031,3	
						Bezirganbahçe(90m ²)	18.031,3	
						Bezirganbahçe(90m ²)	18.031,3	
						Bezirganbahçe(90m ²)	18.031,3	
						Bezirganbahçe(90m ²)	18.031,3	
2233	HATUN Y.	96,00	2.249,28	5.566,8	556,68	Ayazma (138.43m ²)	77.207,3	
2233	FİKRET T.	192,00	4.498,56	12.987,00	1.298,7	Bezirganbahçe(90m ²)	620,91	
2233	EMİNE P.	96,00	2.249,28			Ayazma (94.91m ²)	4.4374,1	
2233	HAVVA S.	192,00	4.498,56			Ayazma (94.91m ²)	2.0748,2	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
2233	KADİR Ö.	192,00	4.498,56	67.392,75	6.739,28	Bezirganbahçe(90m ²)	21.071,72	
						Bezirganbahçe(90m ²)	21.071,72	
						Bezirganbahçe(90m ²)	21.071,72	
2233	HASAN T.	192,00	4.498,56	16.978,5	1.697,85	Ayazma (94.91m ²)	3.769,7	
2233	MUHARREM H.	165,00	3.865,95	10.647,4	1.064,74	Ayazma (94.91m ²)	17.920,59	
2233	MÜRSEL Ö.	384,00	8.997,12			Ayazma (138.43m ²)		108,00
2233	NUSUDDİN A.	192,00	4.498,56			Bezirganbahçe(90m ²)	13.607,9	
2233	RIFAT İ.	192,00	4.498,56	3.474,00	347,4	Ayazma (94.91m ²)	17.274,2	
2233	MEVLÜDE D.	96,00	2.249,28			Bezirganbahçe(90m ²)	36.053,96	
2233	MERYEM H.	384,00	8.997,12			Ayazma (138.43m ²)		108,00
2233	MEHMET T.	192,00	4.498,56			Bezirganbahçe(90m ²)	12.491,96	
						Bezirganbahçe(90m ²)	12.491,96	
2233	SEVİM A.	384,00	8.997,12			Ayazma (138.43m ²)		108,00
2233	AYŞE E.	96,00	2.249,28			Bezirganbahçe(90m ²)	36.053,96	
2233	MEHMET D.	96,00	2.249,28			Bezirganbahçe(90m ²)	36.053,96	
2233	BAYRAM K.	192,00	4.498,56			Ayazma (94.91m ²)	2.0748,2	
2233	ATALAY A.	384,00	8.997,12			Ayazma (138.43m ²)		108,00
2234	SAMİ P.	153,00	3.584,79			Bezirganbahçe(90m ²)	22.726,62	
2234	DURSUN D.	292,00	6.841,56			Ayazma (138.43m ²)	26.371,22	
2234	ALİ G.	126,00	2.952,18			Bezirganbahçe(90m ²)	29.039,57	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
2316	LATİF G.	1800,00	42.174,00	5.651,27	565,13	Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
				6.058,79	605,88	Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
				17.996,54	1.799,65	Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
				76.372,7	7.637,27	Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
				37.148,5	3.714,85	Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
						Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
						Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
						Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
						Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
						Ayazma (138.43m²)	36.931,84	
2317	MEHMET V.	115,00	2.694,45	8.845,49	884,55	Ayazma (94.91m²)	38.377,53	
2317	CELAL E.	120,00	2.811,6	19.938,6	1.993,86	Ayazma (94.91m²)	48.764,51	
						Ayazma (94.91m²)	48.764,51	
2317	SÜRMELİ A.	100,00		18.540,00	1.854,00	Bezirganbahçe(90m²)	51.702,09	
2317	ATİLE K.	333,00	7.802,19			Ayazma (138.43m²)	14.572,66	
2317	DEVİRİŞ S.	155,00	3.631,65	6.408,24	640,82	Bezirganbahçe(90m²)	35.601,62	
				3.147,52	314,75	Bezirganbahçe(90m²)	35.601,62	
2317	ADNAN P.	120,00	2.811,6			Ayazma (94.91m²)	41.467,63	
2317	FADIL R.	260,00	6.091,8	20.199,65	2.019,97	Ayazma (94.91m²)	44326,73	
						Ayazma (94.91m²)	44.326,73	
						Ayazma (94.91m²)	44.326,73	
2317	HÜLYA A.	132,00	3.092,76	6.258,28	625,828	Bezirganbahçe(90m²)	21.378,41	
2317	HÜSEYİN U.	157,00	3.678,51			Ayazma (94.91m²)	30.820,14	
2317	BEYAZIT Ş.	169,00	3.959,67			Ayazma (94.91m²)	27.366,91	
2317	MEHMET V.	100,00		8.163,9	816,39	Ayazma (138.43m²)	69.142,57	
2317	GÜRGİN P.	169,00	3.959,67			Ayazma (94.91m²)	27.366,91	
2317	EROL K.	295,00	6.911,85			Ayazma (138.43m²)	25.507,91	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
2317	KAZIM A.	180,00	4.217,4	48.861,5	4.886,15	Bezirganbahçe(90m ²)	28.184,06	
						Bezirganbahçe(90m ²)	28.184,06	
						Bezirganbahçe(90m ²)	28.184,06	
2317	BÜLENT K.	130,00	3.045,9			Bezirganbahçe(90m ²)	28.104,32	
2317	ŞEMSETTİN E.	150,00	3.514,5	30.629,26	3.062,93	Bezirganbahçe(90m ²)	38.197,27	
				6.035,11	603,51	Bezirganbahçe(90m ²)	38.197,27	
						Ayazma (138.43m ²)	75.756,86	
2317	NİHAT B.	208,00	4.873,44			Ayazma (94.91m ²)	16.143,88	
2317	REMZİ K.	175,00	4.100,25			Ayazma (94.91m ²)	2.5640,29	
2317	SALİH S.	125,00	2.928,75	6.451,2	645,12	Bezirganbahçe(90m ²)	33.822,18	
2317	SELAHATTİN K.	256,00	5.998,08	39.850,79	3.985,08	Bezirganbahçe(90m ²)	25.264,36	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.264,36	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.264,36	
2317	SEVİM K.	190,00	4.451,7			Bezirganbahçe(90m ²)	14.075,54	
2317	SULHATTİN B.	182,00	4.264,26			Bezirganbahçe(90m ²)	15.946,04	
2317	TAHİR T.	165,00	3.865,95			Bezirganbahçe(90m ²)	19.920,86	
2317	TURGAY B.	182,00	4.264,26			Ayazma (94.91m ²)	2.3625,9	
2317	ZEYNEP O.	267,00	6.255,81	4.306,4	430,64	Ayazma (138.43m ²)	29.259,07	
2317	MURAT K.	131,00	3.069,33			Bezirganbahçe(90m ²)	27.870,5	
2317	YUNUS K.	115,00	2.694,45	14.461,75	1.446,18	Ayazma (138.43m ²)	62.844,72	
249	MUZAFFER S.	301,00	7.052,43			Ayazma (138.43m ²)	23.781,29	
249	ÖNER Ş.	139,00	3.256,77			Ayazma (94.91m ²)	36.000,00	
249	NİZAM K.	197,00	4.615,71			Bezirganbahçe(90m ²)	12.438,85	
249	MEHMET K.	142,00	3.327,06			Bezirganbahçe(90m ²)	25.298,56	
249	MEHMET K.	147,00	3.444,21			Bezirganbahçe(90m ²)	24.129,5	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	MEHMET MUCAHİT D.	160,00	3.748,8	11.556,9	1.155,69	Ayazma (138.43m ²)	52.799,93	
249	MEHMET S.	175,00	4.100,25			Ayazma (94.91m ²)	25.640,29	
249	M.SALİH K.	161,00	3.772,23			Ayazma (94.91m ²)	29.956,83	
249	MEHMET Ş.	185,00	4.334,55			Ayazma (94.91m ²)	18.762,59	
249	M.ZEKİ N.	168,00	3.936,24	27.012,92	2.701,29	Bezirganbahçe(90m ²)	25.353,25	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.353,25	
249	SANA A.	290,00	6.794,7			Ayazma (138.43m ²)	26.946,76	
249	NEVİN Y.	149,00	3.491,07			Bezirganbahçe(90m ²)	23.661,87	
249	MUSTAFA T.	129,00	3.022,47			Bezirganbahçe(90m ²)	28.338,13	
249	MUSTAFA Y.	182,00	4.264,26			Bezirganbahçe(90m ²)	15.946,04	
249	TURAY Ç.	154,00	3.608,22			Bezirganbahçe(90m ²)	2.2492,81	
249	NEBAHATTİN D.	111,00	2.600,73			Ayazma (94.91m ²)	4.4057,55	
249	OSMAN B.	157,00	3.678,51			Bezirganbahçe(90m ²)	21.791,37	
249	ÖZER A.	131,00	3.069,33			Bezirganbahçe(90m ²)	27.870,5	
249	RAFET Y.	166,00	3.889,38			Bezirganbahçe(90m ²)	19.687,05	
249	NURİ G.	222,00	5.201,46			Ayazma (94.91m ²)	8.115,11	
249	MEHMET D.	160,00	3.748,8			Bezirganbahçe(90m ²)	21.089,93	
249	ALİ VEDAT B.	921,00	21.579,03			Ayazma (138.43m ²)	10.468,4	
						Ayazma (138.43m ²)	10.468,4	
						Ayazma (138.43m ²)	10.468,4	
						Bezirganbahçe(90m ²)	5.547,12	
249	ASIM K.	337,00	7.895,91			Ayazma (138.43m ²)	13.421,58	
249	AHMET Y.	180,00	4.217,4			Bezirganbahçe(90m ²)	16.413,67	
249	İBRAHİM İ.	230,00	5.388,9			Ayazma (94.91m ²)	9.812,95	
249	İBRAHİM Y.	160,00	3.748,8	4.937,66	493,77	Bezirganbahçe(90m ²)	16.152,27	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	AYDIN Ö.	232,00	5.435,76	14.119,88	1.411,99	Bezirganbahçe(90m ²)	24.317,76	
						Bezirganbahçe(90m ²)	24.317,76	
249	İLYAS T.	121,00	2.835,03			Bezirganbahçe(90m ²)	30.208,63	
249	İSMAİL A.	170,00	3.983,1			Ayazma (94.91m ²)	27.079,14	
249	İSMAİL S.	114,00	2.671,02			Ayazma (94.91m ²)	43.194,24	
249	İSMET K.	196,00	4.592,28			Bezirganbahçe(90m ²)	12.672,66	
249	ABDULLAH Ç.	296,00	6.935,28			Ayazma (138.43m ²)	25.220,14	
249	DURSUN D.	141,00	3.303,63	14.742,48	1.474,25	Bezirganbahçe(90m ²)	10.789,89	
249	DURSUN Y.	234,00	5.482,62			Bezirganbahçe(90m ²)	3.787,77	
249	CELİL K.	144,00	3.373,92			Ayazma (94.91m ²)	34.561,15	
249	AHMET G.	174,00	4.076,82	59.968,75	5.996,88	Ayazma (138.43m ²)	64.102,39	
						Ayazma (94.91m ²)	44.128,46	
						Ayazma (94.91m ²)	44.128,46	
249	OSMAN Y.	160,00	3.748,8			Ayazma (94.91m ²)	29.956,83	
249	ABDİ K.	215,00	5.037,45			Ayazma (94.91m ²)	14.129,5	
249	ABDUL İ.	123,00	2.881,89	10.433,58	1.043,36	Ayazma (94.91m ²)	30.170,74	
249	ABDUL K.	173,00	4.053,39	11.561,93	1.156,19	Ayazma (138.43m ²)	78.126,72	
				3.200,46	320,05	Ayazma (138.43m ²)	78.126,72	
249	HÜLYA G.	182,00	4.264,26			Bezirganbahçe(90m ²)	15.946,04	
249	ABDULLAH G.	172,00	4.029,96			Bezirganbahçe(90m ²)	18.284,17	
249	ABDULLAH U	137,00	3.209,91	32.224,5	3.222,45	Bezirganbahçe(90m ²)	39.194,45	
249	A.CABBAR A.	208,00	4.873,44			Bezirganbahçe(90m ²)	9.866,91	
249	AHMET S.	109,00	2.553,87	12.712,25	1.271,23	Ayazma (94.91m ²)	3.1920,84	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	AHMET T.	164,00	3.842,52			Bezirganbahçe(90m ²)	20.154,68	
249	ABDÜLGADİR P.	212,00	4.967,16	35.110,2	3.511,02	Ayazma (94.91m ²)	2.7941,3	
						Ayazma (94.91m ²)	2.7941,3	
249	HASAN S.	148,00	3.467,64			Ayazma (94.91m ²)	33.410,07	
249	HÜDEYDA A.	210,00	4.920,3			Ayazma (94.91m ²)	15.568,35	
249	GÜLFÜRE B.	480,00	11.246,4			Ayazma (94.91m ²)	19.681,11	
249	GÜLFÜRE B.	480,00	11.246,4			Ayazma (138.43m ²)	28.569,4	
249	HAKKI Ç.	190,00	4.451,7			Ayazma (94.91m ²)	21.323,74	
						Bezirganbahçe(90m ²)	39.934,88	
249	FATMA U.	137,00	3.209,91			Ayazma (94.91m ²)	36.575,54	
249	HEDİYE K.	228,00	5.342,04			Bezirganbahçe(90m ²)	5.190,65	
249	HAYRULLAH U.	144,00	3.373,92			Ayazma (94.91m ²)	34.561,15	
249	HAYDAR K.	327,00	7.661,61	6.945,9	694,59	Ayazma (94.91m ²)	24.111,2	
						Bezirganbahçe(90m ²)	17.925,7	
249	HANİFE Ö.	159,00	3.725,37			Ayazma (94.91m ²)	30.244,6	
249	FURAT Ç.	205,00	4.803,15			Ayazma (94.91m ²)	17.007,19	
249	MEHMET İ.	270,00	6.326,1	36.012,7	3.601,27	Ayazma (138.43m ²)	53.544,73	
						Ayazma (138.43m ²)	53.544,73	
						Bezirganbahçe(90m ²)	31.526,44	
249	İBRAHİM K.	288,00	6.747,84			Bezirganbahçe(90m ²)	41.465,47	
						Bezirganbahçe(90m ²)	45.874,1	
						Bezirganbahçe(90m ²)	45.874,1	
						Bezirganbahçe(90m ²)	45.874,1	
249	MEHMET B.	189,00	4.428,27			Bezirganbahçe(90m ²)	14.309,35	
249	MECİT U.	186,00	4.357,98	13.036,8	1.303,68	Bezirganbahçe(90m ²)	7.450,77	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	İLHAMİ P.	142,00	3.327,06	8.899,23	889,92	Bezirganbahçe(90m ²)	16.399,33	
249	ADİLE Y.	173,00	4.053,39			Bezirganbahçe(90m ²)	18.050,36	
249	İSMET D.	170,00	3.983,1	37.093,19	3.709,32	Ayazma (94.91m ²)	32.992,97	
						Ayazma (94.91m ²)	32.992,97	
249	EMİNE K.	165,00	3.865,95	54.465,15	5.446,52	Bezirganbahçe(90m ²)	27.485,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	27.485,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	27.485,24	
249	ERCAN Y.	143,00	3.350,49			Ayazma (94.91m ²)	34.848,92	
249	ESRA Y.	168,00	3.936,24			Bezirganbahçe(90m ²)	19.219,42	
249	EYÜP MERT G.	169,00	3.959,67			Bezirganbahçe(90m ²)	18.985,61	
249	EYÜP T.	114,00	2.671,02	11.612,75	1.161,28	Bezirganbahçe(90m ²)	20.232,57	
249	MEHMET ALİ Ö.	178,00	4.170,54			Ayazma (94.91m ²)	24.776,98	
249	RIFAT Y.	166,00	3.889,38			Bezirganbahçe(90m ²)	11.737,41	
249	YAKUP G.	116,00	2.717,88			Ayazma (138.43m ²)	3.1377,7	
249	DOĞAN T.	145,00	3.397,35			Bezirganbahçe(90m ²)	24.597,12	
249	YAŞAR G.	177,00	4.147,11	54.998,04	5.499,80	Bezirganbahçe(90m ²)	26.372,36	
						Bezirganbahçe(90m ²)	26.372,36	
						Bezirganbahçe(90m ²)	26.372,36	
249	YUSUF T.	215,00	5.037,45	56.059,05	5.605,91	Ayazma (138.43m ²)	75.476,66	
						Ayazma (138.43m ²)	75.476,66	
						Ayazma (94.91m ²)	51.958,57	
						Ayazma (94.91m ²)	51.958,57	
249	TEVRAT Y.	116,00	2.717,88			Bezirganbahçe(90m ²)	31.136,69	
249	ZEKİ B.	189,00	4.428,27			Bezirganbahçe(90m ²)	14.309,35	
249	ORHAN D.	200,00	4.686			Bezirganbahçe(90m ²)	19.687,05	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	ZARİFE Y.	174,00	4.076,82	57.314,03	5.731,403	Bezirganbahçe(90m ²)	25.834,17	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.834,17	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.834,17	
249	SEFA K.	178,00	4.170,54			Ayazma (94.91m ²)	24.776,98	
249	RAMİS Y.	216,00	5.060,88	47.627,92	4.762,79	Bezirganbahçe(90m ²)	9.434,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	9.434,24	
249	RASİME A.	118,00	2.764,74			Ayazma (94.91m ²)	38.043,17	
249	RASİME G.	119,00	2.788,17	18.396,00	1.839,60	Bezirganbahçe(90m ²)	12.280,26	
249	RAŞİT A.	153,00	3.584,79			Ayazma (94.91m ²)	31.971,22	
249	RECEP U.	184,00	4.311,12	18.772,50	1.877,25	Bezirganbahçe(90m ²)		3.294,08
249	YÜSRÜ A.	208,00	4.873,44			Ayazma (94.91m ²)	16.143,88	
249	HASAN E.	250,00	5.857,5			Bezirganbahçe(90m ²)	46,76	
249	MUSTAFA D.	216,00	5.060,88			Bezirganbahçe(90m ²)	7.996,4	
249	MUSTAFA İ.	224,00	5.248,32			Bezirganbahçe(90m ²)	6.125,9	
249	MUSTAFA K.	165,00	3.865,95	34.059,41	3.405,941	Bezirganbahçe(90m ²)	22.180,73	
						Bezirganbahçe(90m ²)	22.180,73	
249	MEHMET Y.	323,00	7.567,89			Bezirganbahçe(90m ²)		21.840
249	YAŞAR K.	244,00	5.716,92			Bezirganbahçe(90m ²)	1.448,64	
249	MUHİTTİN A.	306,00	7.169,58			Bezirganbahçe(90m ²)	30.471,74	
249	ŞİHMUS A.	225,00	5.271,75			Ayazma (94.91m ²)	32.692,11	
249	ŞEVKET D.	394,00	9.231,42	6.371,98	637,198	Ayazma (138.43m ²)	54.570,13	
				21.187,12	2.118,71	Ayazma (138.43m ²)	54.570,13	
249	ŞEYHDAVUT	174,00	4.076,82	9.532,45	953,25	Ayazma (94.91m ²)	16.395,61	
249	TAHİR A.	144,00	3.373,92			Bezirganbahçe(90m ²)	24.830,94	
249	TEVFİK Ç.	172,00	4.029,96			Ayazma (94.91m ²)	26.403,6	
249	ŞÜKRAN Y.	159,00	3.725,37			Bezirganbahçe(90m ²)	21.323,74	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	ŞÜKRÜ Ö.	180,00	4.217,4	37.961,60	3.796,16	Bezirganbahçe(90m ²)	18.475,89	
						Bezirganbahçe(90m ²)	18.475,89	
249	VEHBİ A.	215,00	5.037,45	99.863,8	9.986,38	Ayazma (138.43m ²)	57.635,62	
						Ayazma (94.91m ²)	39.676,69	
						Ayazma (94.91m ²)	39.676,69	
						Ayazma (94.91m ²)	39.676,69	
249	BAYRAM Ç.	217,00	5.084,31			Bezirganbahçe(90m ²)	7.762,59	
249	BELKİZE K.	145,00	3.397,35			Ayazma (94.91m ²)	34.273,38	
249	BESRA Ç.	238,00	5.576,34	25.182,65	2.518,265	Ayazma (138.43m ²)	54.920,53	
						Ayazma (94.91m ²)	37.807,61	
249	BEYAZ Ç.	201,00	4.709,43	68.511,7	6.851,17	Ayazma (138.43m ²)	63.400,61	
						Ayazma (138.43m ²)	63.400,61	
						Ayazma (94.91m ²)	43.645,35	
249	CEMAL A.	150,00	3.514,5			Ayazma (94.91m ²)	32.834,53	
249	CEMAL K.	138,00	3.233,34			Ayazma (94.91m ²)	36.287,77	
249	RUŞEN K.	172,00	4.029,96			Bezirganbahçe(90m ²)	18.284,17	
249	CEMAL T.	160,00	3.748,8			Bezirganbahçe(90m ²)	21.089,93	
249	YASİN Ş.	121,00	2.835,03	7.015,72	701,572	Bezirganbahçe(90m ²)	23.192,91	
249	CEMALİ Ç.	145,00	3.397,35			Bezirganbahçe(90m ²)	24.597,12	
249	CEMİL K.	127,00	2.975,61			Bezirganbahçe(90m ²)	28.805,76	
249	ÇELAM S.	171,00	4.006,53			Ayazma (94.91m ²)	26.791,34	
249	AYŞE G.	340,00	7.966,2			Bezirganbahçe(90m ²)		26.940,00
249	SALİM T.	205,00	4.803,15			Bezirganbahçe(90m ²)	10.568,35	
249	CEMAL K.	330,00	7.731,9			Ayazma (138.43m ²)	15.435,97	
249	EKREM A.	342,00	8.013,06			Ayazma (138.43m ²)	11.982,73	
249	SERTİP D.	153,00	3.584,79			Bezirganbahçe(90m ²)	22.726,62	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	SÜLEYMAN Ö.	139,00	3.256,77	28.727,00	2.872,7	Ayazma (94.91m ²)	28.727,00	
249	SADIK Ç.	205,00	4.803,15			Ayazma (94.91m ²)	17.007,19	
249	SAKİNE B.	128,00	2.999,04	50.557,5	5.055,75	Bezirganbahçe(90m ²)	45.810,03	
						Bezirganbahçe(90m ²)	32.159,27	
						Ayazma (94.91m ²)	45.810,03	
249	SEYFETTİN U.	182,00	4.264,26	42.191,21	4.219,121	Bezirganbahçe(90m ²)	30.251,61	
						Bezirganbahçe(90m ²)	30.251,61	
						Bezirganbahçe(90m ²)	30.251,61	
249	SİNAN A.	120,00	2.811,6	27.200,25	2.720,03	Bezirganbahçe(90m ²)	30.871,1	
						Bezirganbahçe(90m ²)	30.871,1	
249	SİYASET A.	400,00	9.372,00	10.002,48	1.000,25	Ayazma (138.43m ²)	39.342,12	
				17.005,37	1.700,54	Ayazma (138.43m ²)	39.342,12	
3216	İLHAN İ.	272,92	6.394,57			Ayazma (94.91m ²)	56.365,31	
						Ayazma (94.91m ²)	56.365,31	
						Ayazma (94.91m ²)	56.365,31	
						Ayazma (94.91m ²)	56.365,31	
3216	AHMET T.	159,69	3.741,50			Bezirganbahçe(90m ²)	21.162,76	
3216	İBRAHİM D.	154,85	3.628,12			Ayazma (94.91m ²)	31.439,00	
3216	HÜSEYİN Ş.	159,69	3.741,50			Bezirganbahçe(90m ²)	21.162,76	
3216	HÜSEYİN D.	140,33	3.287,99			Ayazma (94.91m ²)	35.616,59	
3216	İRFAN E.	167,43	3.922,91			Ayazma (94.91m ²)	27.818,42	
3216	NAZIM K.	154,85	3.628,12			Bezirganbahçe(90m ²)	22.294,19	
3216	MUSTAFA K.	223,56	5.238,10			Bezirganbahçe(90m ²)	6.227,86	
3216	SÜNDÜS U.	159,69	3.741,50.			Ayazma (94.91m ²)	30.046,47	
3216	ZERBAP D.	140,33	3.287,99			Ayazma (94.91m ²)	35.616,59	

Parsel No	Kadastral Parsel Malik	Hisse(m ²)	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Enkaz Değeri	Konut Tercih	Borç	Alacak
3216	SEBAHAT A.	166,46	3.900,23			Ayazma (94.91m ²)	28.096,93	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.277,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.277,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.277,24	
3240	SATİYE Ö.	150,00	3.514,50			Bezirganbahçe(90m ²)	23.428,06	
3240	OSMAN D.	200,00	4.686,00			Bezirganbahçe(90m ²)	11.737,41	
3240	SEVİM K.	200,00	4.686,00	21.090,92	2.109,09	Bezirganbahçe(90m ²)	24.573,25	
						Bezirganbahçe(90m ²)	24.573,25	
Toplam		64274,54	1.524.393,19	2.734.221,70	8.517.229,78		11.698.157,21	84.945,9

C-5 Konut tercihinde bulunan parseli üzerinde tapulu yapısı olan yasal hak sahipleri

Parsel No	Malik	Hisse(m ²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
178	İSMET Ç.	187,00	23.189,76	4.381,41	27.571,17	Bezirganbahçe(90m ²)	8.412,78	
179	ZİYA O.	150,00	17.319,84	3.514,50	20.834,34	Ayazma (138.43m ²)	49.914,69	
179	KEMAL Ç.	210,00	37.946,72	4.920,30	42.867,02	Bezirganbahçe(90m ²)	29.484,19	
						Bezirganbahçe(90m ²)	29.484,19	
						Bezirganbahçe(90m ²)	29.484,19	
179	ÜSİYE K.	150,00	11.608,68	3.514,50	15.123,18	Bezirganbahçe(90m ²)	41.787,40	
179	ŞÜKRÜ K.	190,00	16.267,4	4.451,70	20.719,1	Bezirganbahçe(90m ²)		2.191,86
179	FAZIL Y.	300,00	20.233,06	7.029,00	27.262,06	Ayazma (94.91m ²)	31.536,36	
179	ERKAN P.	120,00	37.830,75	2.811,6	40.642,35	Bezirganbahçe(90m ²)	36.537,23	
179	MEHMET A.	150,00	8.184,64	3.514,5	11.699,14	Bezirganbahçe(90m ²)	15.243,42	
179	MERDAN KAMACI	220,00	21.183,00		21.183,00	Ayazma (94.91m ²)	6.450,96	

Parsel No	Malik	Hisse(m ²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
179	CEMAL A.	150,00	29.472,92	3.514,5	32.987,42	Bezirganbahçe(90m ²)	26.227,57	
						Bezirganbahçe(90m ²)	26.227,57	
179	AYŞE Ö.	150,00	21.580,47	5.623,2	27.203,67	Bezirganbahçe(90m ²)	32.778,30	
		240,00	25.191,22		25.191,22	Bezirganbahçe(90m ²)	32.778,30	
						Bezirganbahçe(90m ²)	32.778,30	
						Bezirganbahçe(90m ²)	32.778,30	
179	KIYAS K.	263,00	36.254,21	30.818,3	67.072,55	Ayazma (94.91m ²)	20.056,17	
						Ayazma (94.91m ²)	20.056,17	
181	TOPÇU B.	150,00	8.731,96	3.514,5	12.246,46	Bezirganbahçe(90m ²)	8.431,10	
181	TAHSİN Ş.	150,00	20.125,46	3.514,5	23.639,96	Bezirganbahçe(90m ²)	40.100,87	
						Bezirganbahçe(90m ²)	40.100,87	
						Bezirganbahçe(90m ²)	40.100,87	
181	RESUL T.	225,00	9.233,47	5.271,75	14.505,22	Bezirganbahçe(90m ²)	25.116,09	
			6.801,94	5.271,75	12.073,69	Bezirganbahçe(90m ²)	24.317,36	
181	YÜKSEL U.	225,00	3.300,3	5.271,75	8.572,05	Ayazma (94.91m ²)	7.951,50	
181	ABDUL K.	150,00	4.742,63	3.514,5	8.257,13	Bezirganbahçe(90m ²)	35.728,57	
			5.728,3		5.728,3	Bezirganbahçe(90m ²)	35.728,57	
181	ASLAN İ.	150,00	5.482,49	3.514,5	8.996,99	Ayazma (138.43m ²)	61.752,04	
182	SEYFETTİN P.	1000,44	8.025,91	23.440,2	31.466,11	Ayazma (94.91m ²)	13.914,92	
			5.497,34	23.440,2	5.497,34	Ayazma (94.91m ²)	13.914,92	
			6.239,69		6.239,69	Ayazma (94.91m ²)	13.914,92	
			2.802,36	23.440,2	26.242,56	Ayazma (94.91m ²)	13.914,92	
182	SAİT Ç.	150,07	7.922,39	3.516,03	11.438,42	Ayazma (138.43m ²)	59.293,35	
182	MEHMET B.	500,22	9.030,31	11.720,1	20.750,41	Ayazma (138.43m ²)	19.795,09	
						Ayazma (94.91m ²)	13.627,05	
182	M.ŞAKİR Y.	150,07	10.425,31	3.516,03	13.941,34	Bezirganbahçe(90m ²)	12.987,48	

Parsel No	Malik	Hisse(m ²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
182	BURHAN İ.	999,44	8.293,17	23.416,8	31.709,93	Ayazma (138.43m ²)	13.865,13	
						Ayazma (94.91m ²)	9.544,83	
						Ayazma (94.91m ²)	9.544,83	
						Ayazma (94.91m ²)	9.544,83	
182	TEVFİK G.	413,18	5.855,64	9.680,80	15.536,44	Ayazma (138.43m ²)	36.509,99	
						Ayazma (94.91m ²)	25.133,69	
184	ABDULLAH E.	150,00	17.911,77	3.514,5	21.426,27	Bezirganbahçe(90m ²)	5.516,29	
184	ARİF T.	150,00	52.193,25	3.514,5	55.707,75	Bezirganbahçe(90m ²)	29.411,60	
						Bezirganbahçe(90m ²)	29.411,60	
						Bezirganbahçe(90m ²)	29.411,60	
184	DÖNDÜ Ü.	150,00	26.078,01	3.514,5	29.592,51	Bezirganbahçe(90m ²)	28.131,98	
						Ayazma (94.91m ²)	39.788,73	
184	EYÜP T.	161,00	6.385,00	3.772,23	10.157,23	Bezirganbahçe(90m ²)	36.099,96	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.099,96	
184	SERTİF K.	43,00	5.992,35	1.007,49	6.999,84	Bezirganbahçe(90m ²)	42.453,69	
184	CEMAL Ş.	150,00	23.451,75	3.514,5	26.966,25	Bezirganbahçe(90m ²)	29.238,15	
						Bezirganbahçe(90m ²)	29.238,15	
184	İBRAHİM K.	43,00	8.038,44	1.007,49	9.045,93	Bezirganbahçe(90m ²)	40.407,60	
184	İSMAİL KUTUCU	43,00	7.931,58		7.931,58	Bezirganbahçe(90m ²)	40.514,46	
2212	SEVİM G.	180,00	6.873,8		6.873,8	Bezirganbahçe(90m ²)	13.503,23	
2212	SEVİM G.	170,00	5.248,57		5.248,57	Bezirganbahçe(90m ²)	9.539,87	
2222	MUZAFFER A.	308,75	79.162,16	13.026,2	92.188,32	Ayazma (138.43m ²)	21.551,08	
2222	ALİ D.	102,92	30.395,00	4.342,05	34.737,05	Ayazma (138.43m ²)	22.695,06	
2222	RAMAZAN Ç.	308,75	7.110,42	13.026,2	20.136,58	Bezirganbahçe(90m ²)	16.412,99	
			4.873,86		4873,86	Bezirganbahçe(90m ²)	16.412,99	

Parsel No	Malik	Hisse(m ²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
2222	NURİYE T.	514,58	71.868,5	21.710,3	93.578,77	Bezirganbahçe(90m ²)	10.453,81	
						Bezirganbahçe(90m ²)	10.453,81	
						Bezirganbahçe(90m ²)	10.453,81	
						Bezirganbahçe(90m ²)	10.453,81	
2232	ŞERİF Y.	189,38	72.894,15	4.437,06	77.331,20	Ayazma (138.43m ²)	63.800,64	
						Ayazma (138.43m ²)	63.800,64	
						Ayazma (94.91m ²)	43.989,57	
2232	ZEKİYE İ.	151,00	33.547,5	3.537,93	37.085,43	Ayazma (94.91m ²)		1.000,74
2233	DURAN C.	218,00	2.547,6	9.606,3	12.153,9	Bezirganbahçe(90m ²)	2.886,76	
2233	HASAN D.	92,00	4.796,21	2.155,56	6.951,77	Ayazma (94.91m ²)	44.728,97	
2233	YAKUP T.	192,00	7.173,54		7.173,54	Bezirganbahçe(90m ²)	10.932,93	
2233	DURAN C.	192,00	12.153,9		12.153,9	Bezirganbahçe(90m ²)	11.060,31	
2317	METİN S.	181,00	10.116,15	4.240,83	14.356,98	Ayazma (138.43m ²)	48.197,52	
2317	HANIM B.	130,00	40.150,18	3.045,9	43.196,08	Ayazma (94.91m ²)	50.163,25	
						Ayazma (94.91m ²)	50.163,25	
						Ayazma (94.91m ²)	50.163,25	
2317	İSMET B.	155,00	15.414,4	3.631,65	19.046,05	Bezirganbahçe(90m ²)	6.844,59	
2317	ŞABETTİN K.	619,00	7.157,98	14.503,2	21.661,15	Bezirganbahçe(90m ²)	1.490,13	
			19.141,4	14.503,2	33.644,57	Bezirganbahçe(90m ²)	1.490,13	
						Bezirganbahçe(90m ²)	1.490,13	
249	MUSTAFA S.	217,00	3.107,00	5.084,31	8.191,31	Bezirganbahçe(90m ²)	28.949,36	
			34.807,5		34.807,5	Bezirganbahçe(90m ²)	28.949,36	
						Bezirganbahçe(90m ²)	28.949,36	
249	NURİYE P.	139,00	1.979,55	3.256,77	5.236,32	Ayazma (94.91m ²)	24.020,45	
249	OSMAN S.	229,00	6.874,37	5.365,47	12.239,84	Bezirganbahçe(90m ²)		1.917,54
249	İSMAİL A.	147,00	2.623,91	3.444,21	6.068,12	Bezirganbahçe(90m ²)	21.505,59	

Parsel No	Malik	Hisse(m ²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	MEMET Ç.	140,00	64.732,5	3.280,20	68.012,7	Ayazma (94.91m ²)	49.394,86	
						Ayazma (94.91m ²)	49.394,86	
						Ayazma (94.91m ²)	49.394,86	
						Bezirganbahçe(90m ²)	35.108,08	
249	MUHARREM A.	200,00	15.610,25	4.686,00	20.296,25	Bezirganbahçe(90m ²)	37.709,05	
						Bezirganbahçe(90m ²)	37.709,05	
						Bezirganbahçe(90m ²)	37.709,05	
249	MUSTAFA M.	197,00	57.996,04	4.615,71	62.611,75	Bezirganbahçe(90m ²)	23.814,27	
						Bezirganbahçe(90m ²)	23.814,27	
						Bezirganbahçe(90m ²)	23.814,27	
249	MÜSLÜM K.	128,00	19.550,00	2.999,04	22.549,04	Bezirganbahçe(90m ²)	25.964,72	
			15.592,5		15.592,5	Bezirganbahçe(90m ²)	25.964,72	
249	NURETTİN Y.	147,00	18.084,6	3.444,21	21.528,81	Ayazma (138.43m ²)	50.013,24	
249	NURETTİN E.	228,00	45.564,16	5.342,04	50.906,2	Ayazma (94.91m ²)	30.670,86	
						Ayazma (138.43m ²)	44.553,47	
249	HÜSEYİN Y.	161,00	45.931,7	3.772,23	49.703,93	Bezirganbahçe(90m ²)	30.641,47	
						Bezirganbahçe(90m ²)	30.641,47	
						Bezirganbahçe(90m ²)	30.641,47	
249	DURMUŞ A.	323,00	30.370,23	7.567,89	37.938,12	Ayazma (138.43m ²)	37.360,76	
						Ayazma (94.91m ²)	25.719,37	
249	ALİ C.	221,00	13.305,6	5.178,03	18.483,63	Bezirganbahçe(90m ²)		6.478,26
249	AHMET C.	160,00	12.965,64	3.748,8	16.714,44	Bezirganbahçe(90m ²)	7.699,04	
249	BATTAL K.	180,00	16.846,82	4.217,4	21.064,22	Ayazma (138.43m ²)	41.754,62	
249	CEMAL U.	165,00	14.580,21	3.865,95	18.446,12	Bezirganbahçe(90m ²)	5.340,65	
249	DAVUT C.	160,00	10.585,62	3.748,8	14.334,42	Bezirganbahçe(90m ²)	10.504,31	

Parsel No	Malik	Hisse(m²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	GIYASETTİN D.	179,00	12.968,93	7.521,03	20.489,96	Ayazma (94.91m²)	24.489,21	
249	HASAN G.	95,00	14.918,00	4.967,16	19.885,16	Bezirganbahçe(90m²)	39.934,88	
						Bezirganbahçe(90m²)	39.934,88	
249	HASAN Y.	246,00	40.234,41	5.763,78	45.998,19	Bezirganbahçe(90m²)	34.848,23	
			14.719,41		14.719,41	Bezirganbahçe(90m²)	34.848,23	
			14.719,41		14.719,41	Bezirganbahçe(90m²)	34.848,23	
			14.719,41		14.719,41	Bezirganbahçe(90m²)	34.848,23	
						Bezirganbahçe(90m²)	34.848,23	
						Bezirganbahçe(90m²)	34.848,23	
249	HASAN G.	117,00	26.591,00	4.967,16	31.558,16	Bezirganbahçe(90m²)	31.526,44	
						Bezirganbahçe(90m²)	31.526,44	
249	LATİF İ.	200,00	10.102,93	4.691,00	14.793,93	Ayazma (138.43m²)	70.328,54	
						Ayazma (94.91m²)	48.414,57	
249	MEHMET A.	133,00	29.104,14	3.116,19	32.220,33	Bezirganbahçe(90m²)	28.399,37	
						Bezirganbahçe(90m²)	28.399,37	
249	MUSTAFA Ç.	352,00	6.075,13		6.075,13	Bezirganbahçe(90m²)	6.594,86	
		640,00				Bezirganbahçe(90m²)	6.594,86	
		194,00	100.138,5		123.381,1	Ayazma (94.91m²)	37.179,86	
		121,00				Bezirganbahçe(90m²)	14.309,35	
						Bezirganbahçe(90m²)	6.594,86	
						Ayazma (94.91m²)	33.694,59	
						Bezirganbahçe(90m²)	21.557,62	
						Bezirganbahçe(90m²)	21.557,62	
						Bezirganbahçe(90m²)	21.557,62	
						Bezirganbahçe(90m²)	21.557,62	
						Bezirganbahçe(90m²)	21.557,62	

Parsel No	Malik	Hisse(m ²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
249	ŞEHİRİ G.	167,00	45.038,03	3.912,81	48.950,84	Bezirganbahçe(90m ²)	30.471,74	
						Bezirganbahçe(90m ²)	30.471,74	
249	AYSEL C.	370,00	11.214,25	8.669,1	19.883,35	Bezirganbahçe(90m ²)	18.367,28	
			3.944,52	8.669,1	12.613,62	Ayazma (138.43m ²)	36.779,67	
249	BİROL Y.	240,00	22.527,12	5.623,2	28.150,32	Bezirganbahçe(90m ²)	10.885,99	
			16.585,8		16.585,8	Bezirganbahçe(90m ²)	10.885,99	
249	CELALETTİN A.	195,00	42.510,05	4.568,85	47.078,9	Bezirganbahçe(90m ²)	28.628,90	
				3.169,23	3.169,23	Bezirganbahçe(90m ²)	28.628,90	
						Ayazma (94.91m ²)	40.834,67	
249	CEMAL O.	214,00	17.511,02	5.014,02	22.525,04	Bezirganbahçe(90m ²)	25.639,30	
						Ayazma (94.91m ²)	35.384,29	
249	SÜLEYMAN C.	206,00	6.854,43	4.826,58	11.681,01	Bezirganbahçe(90m ²)	3.480,10	
249	SEBAHATTİN Y.	167,00	61.320,43	3.912,81	65.233,24	Bezirganbahçe(90m ²)	25.044,27	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.044,27	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.044,27	
3216	BAHATTİN Ö.	154,85	7.276,05	3.628,12	10.904,17	Ayazma (138.43m ²)	17.113,07	
3216	BİLAL K.	340,67	59.472,00	7.981,87	67.453,87	Ayazma (94.91m ²)	11.780,73	
3216	NİHAT D.	70,17	6.787,42	1.643,99	8.431,41	Bezirganbahçe(90m ²)	18.901,06	
3216	AHMET D.	309,70	7.116,59	7.256,25	12.412,97	Bezirganbahçe(90m ²)	19.715,83	
			7.116,59			Bezirganbahçe(90m ²)	19.715,83	
3216	PERİHAN K.	159,69	65.503,75	3.741,50	69.245,25	Bezirganbahçe(90m ²)	24.219,67	
						Bezirganbahçe(90m ²)	24.219,67	
						Bezirganbahçe(90m ²)	24.219,67	
3216	ALİ RIZA D.	140,33	33.429,88	3.287,99	36.717,87	Bezirganbahçe(90m ²)	25.379,30	
						Bezirganbahçe(90m ²)	25.379,30	

Parsel No	Malik	Hisse(m ²)	Yapı Değeri	Arsa Değeri	Toplam Değer	Konut Tercih	Borç	Alacak
3216	YUSUF A.	167,43	49.743,5	3.922,91	53.666,41	Bezirganbahçe(90m ²)	36.277,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.277,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.277,24	
						Bezirganbahçe(90m ²)	36.277,24	
TOPLAM		19779,64	2.190.398,97	544.857,85	2.735.256,60		4.512.750,03	11.588,40

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Ayşegül GERVAN
Doğum Tarihi ve Yeri : 21.10.1985
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : aysegulgervan@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Lisans	Harita Mühendisliği	Yıldız Teknik Üniversitesi	2008
Lise	Fen Bilimleri	Samsun Mithat Paşa Lisesi	2002

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2009- Devam	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Harita Mühendisi

YAYINLARI

Bildiri

1. Ayşegül GERVAN, Hülya DEMİR, Ahmet YILMAZ, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Mülkiyet Kazanımlarının Ekonomik Analizinin Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İncelenmesi” HKMO 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Mayıs 2013