

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



Istanbul Başakşehir Kayabaşı Rekreasyon Alanı Ticaret ve
Bölge Parkı İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme Projesi
Başakşehir/İSTANBUL

2016/0426

26.12.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 27.10.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 26.12.2016 tarihinde, 20160426 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu


beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	27.10.2016
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2016
RAPOR TARİHİ	26.12.2016
RAPOR NO	2016/0426
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu 888 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller üzerinde yer alan Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi.
KOORDİNATLARI	41.119810, 28.777228
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde kayıtlı 888 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller. (Bkz. raporun 3.2. ve 3.2.1 bölümü.)
İMAR DURUMU	22.04.2016 Tasdik ve 15.08.2016 Tadil Tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Detaylar için bkz. madde 3.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	146.759.796,50	41.811.907,83
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	650.503.740,00	185.328.700,85
Parselin Değeri	140.658.289,00	40.073.586,61

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,51 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkulleri Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	11
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	11
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	11
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	25
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	25
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	25
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	26
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	26
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	27
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	27
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	27
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	27
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	28
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	28
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	29
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer).....	29
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	29
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	29
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	30

4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	30
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	30
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	30
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	31
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	31
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	31
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	31
4.3.2.	Varsayımlar	32
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	32
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	32
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	33
4.3.6.	Şerefiye	33
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	33
4.3.8.	Rapor Tarihi	33
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	34
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	34
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü	35
5.3.	Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış	38
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	40
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	43
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	43
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri	46
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	46
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	47
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri	49
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	49
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	50
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	51

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 26.12.2016 tarihinde, 2016/0426 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'ndeki 888 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller üzerinde yer alan Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 26.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.10.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜN VANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde 888 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller üzerinde yer alan Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri ve mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değer SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Parsellerin imar uygulaması öncesi mevcut olan 888/1 nolu taşınmaza yönelik Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından en az 250.000 m² lik alan şehir parkı olarak düzenlenerek bedelsiz kamuya terk edeceğine dair Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 03.04.2014 tarihli bir protokol mevcuttur. 281.238,86 m² yüz ölçümlü 888/5 nolu parsel bu protokol çerçevesinde değerlendirme dışı bırakılmıştır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu 888 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller üzerinde yer alan Kayabaşı Rekreasyon Projesi'ni kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazlar; TEM İstanbul - Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde kalan bölgede yer almaktadır. Kayabaşı Mahallesi sınırlarında kalan parseller, Kayaşehir Bulvarı'nın batısında, TOKİ Kayaşehir 17. Bölge Konut Blokları'nın güneyinde, henüz açılmamış cepheli olduğu Adnan Menderes Bulvarı üzerinde yer almaktadırlar.

Başakşehir'deki resmi işlemlerin tek adreste tamamlanmasına olanak sağlayacak ve 2016'da tamamlanması planlanan yeni kent meydanına yakın mesafede olması da taşınmazların konumu önemli kılmaktadır.

Ulaşım güzergahı şu şekilde tarif edilebilir Esenler - Arnavutköy yönünde Habibler Yolu (Eski Edirne Asf.) üzerinden Fenertepe Hava Garnizonu'nu geçer geçmez yer alan kavşaktan Kayabaşı Mahallesi'ne girişi sağlayan İstiklal Caddesi'ne bağlanıp yaklaşık 2 km kadar güney yönde ilerledikten sonra solda yer alan herhangi bir sokaktan devam edilerek Kayaşehir Bulvarı'na bağlanılıp taşınmazların konumlu olduğu Adnan Menderes Bulvarı'na ulaşılır. Ayrıca Olimpiyat Stadi'nin doğusundan geçen Olimpiyat Bulvarı Yolu üzerinde hareket edilerek de taşınmazlara ulaşılabilir.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde, Fatih Koleji, TOKİ Turgut Özal İmam Hatip Ortaokulu, TOKİ Yunus Emre İlkokulu, Hz. İsmail Cami, TOKİ Kayaşehir 17. Bölge Konut Blokları ve çok sayıda boş parseller yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge; Türkiye'nin en büyük yatırım ve vizyon projelerinin merkezinde yer alacak olacak olan, 3. Havalimanı'na ve Atatürk Havalimanı'na 14 km, Arnavutköy Habibler Yolu (Eski Edirne Asf.)'na yaklaşık 3 km ve Kayabaşı Merkeze ise yaklaşık 3,5 km mesafededir.



3.2. Gayrimenkulleri Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora konu taşınmazların mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Rapor konusu parseller için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Başakşehir

MAHALLESİ : Kayabaşı

GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : Arsa

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
888/2	25.073,74	17385	141	13913	05.09.2016
888/3	37.381,65	17385	141	13914	05.09.2016
888/4	20.284,78	17385	141	13915	05.09.2016
888/5	281.238,86	17385	141	13916	05.09.2016

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki beyanın bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü

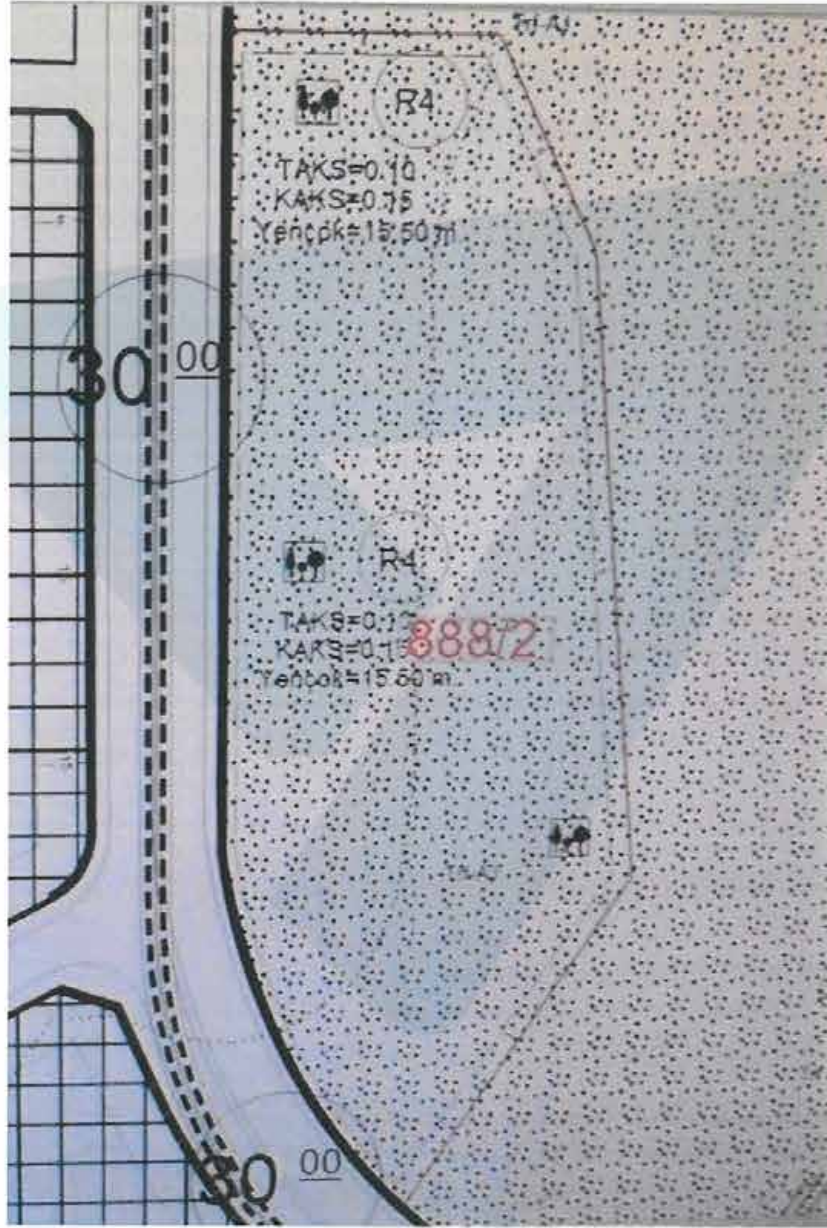
- Teknik altyapı alanı (05.03.2009 tarih ve 1585 yev. no ile)

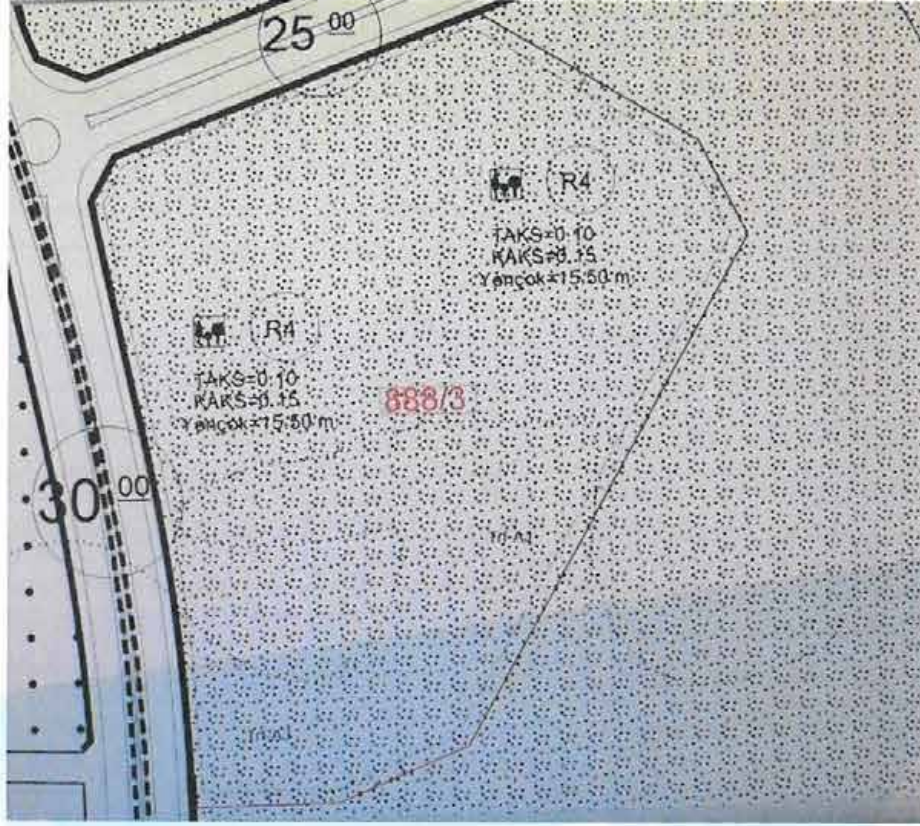
Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

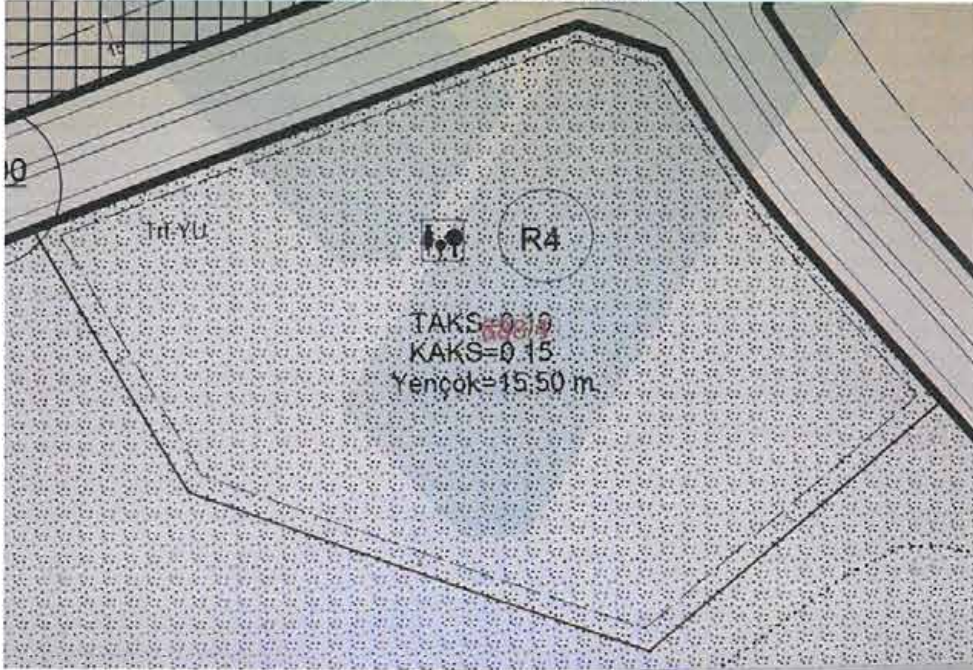
Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu projenin yer aldığı parseller, 22.04.2016 tasdik ve 15.08.2016 tadil tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Bölgesi Gecekondü Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Parseller ile ilgili imar fonksiyonu ile yapılaşma şartlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
888/2	25.084,27	R4 Rekreasyon Alanı	E:0.15 / Taks:0.10 / Hmaks:15.50 m
888/3	37.370,89	R4 Rekreasyon Alanı	E:0.15 / Taks:0.10 / Hmaks:15.50 m
888/4	20.280,34	R4 Rekreasyon Alanı	E:0.15 / Taks:0.10 / Hmaks:15.50 m
888/5	281.238,86	R5 Rekreasyon Alanı	E: 0.02 / Hmaks:4.5 m /





888 Ada 4 Nolu Parsel





Plan Notları

A. Genel Hükümler

- A.1.** Bu Plan; Plan Paftaları, Plan Raporu Ve Plan Notları İle Bir Bütün Olup, Planın Sınırı Plan Onama Sınıridir.
- A.2.** Plan Kapsamındaki Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
- A.3.** Bu Plan Kapsamında; Deprem Yönetmeliği, İstanbul Otopark Yönetmeliği, İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği V.B. Yönetmelik Hükümleri İle Diğer İlgili Kanun Ve Yönetmelik Hükümleri Ve İlgili Kurum Görüşleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
- A.4.** Planlama Alanında Her Türlü Yapılaşma İçin Ayrıntılı Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporları Hazırlanmadan Uygulama Yapılamaz.

A.5. Planda Bütün Adalarda Yapı Nizamı Serbest Olup, Ayrık, Blok, Sıra Blok Ve Teras Tipi Şeklinde Düzenlenebilir Ve Parsel Bütününde Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Yapı Boyutları, Çekme Mesafeleri İlçe Belediyesince Onaylanacak Vaziyet Planına Göre Belirlenecektir.

A.6. Planlama Alanı İçerisinde, Bütün Yapılarda Yençok=Serbest'tir.

A.7. Planlama Alanı İçerisinde Kalan Yapı Adalarında Kat Yükseklikleri Serbest'tir.

A.8. Donatı Alanlarında Mimari Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.

A.9. Fonksiyon Adalarında Farklı Yoğunlukları Ayıran Kademe Hattı, İfraz Hattı Değildir.

A.10. Planlama Alanı İçinde Öngörülen Bütün Fonksiyon Alanlarının Otopark İhtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Kendi Fonksiyon Alanları İçerisinde Çözümlenecektir.

A.11. Yapı Çekme Mesafeleri İçerisinde Zemin Üstü Otopark Yapılabilir. Planlama Alanı İçerisinde Yapı Adalarında Zemin Altında Kapalı Otopark Yapılabilir.

A.12. Planlama Alanı İçerisinde Ağaç Ve Bitki Yaşamının Sürdürülebileceği Toprak Derinliği Bırakılması Ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Park, Bahçe Ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı İle Ulaşım Daire Başkanlığından Uygun Görüş Alınması Kaydıyla Karayolları, Yeşil Alanlar Gibi Kamuya Açık Alanların Altlarında, Olağanüstü Durumlarda Sığınak Olarak Kullanılabilecek Yeraltı Otoparkı Düzenlenebilir.

A.13. Planlama Alanında Merkezi Özellik Gösteren, Civarında Özellikle Sağlık, İtfaiye Ve İletişim-Haberleşme V.B. Tesislerinin Bulunduğu Ve Ulaşım Türlerine Yakın Alanlardaki Meydan Ve Park Gibi Açık Ve Yeşil Alanların Uygun Noktalarında, İlgili Kuruluşların Uygun Görüşleri Alınmak Ve "Heliport Yapım Ve İşletim Yönetmeliği'ne" Uymak Şartı İle Kamuya Ait "Heliport İnış-Kalkış Pisti" (Heliport Alanı) Ayrılabilir.

A.14. Tüm Durak Yerleri Cep Şeklinde Yapılacaktır.

A.15. Planda Belirlenen Emsal Hesabına Dâhil Olmak Üzere Teras Katı, Çekme Kat Ve Çatı Katı Yapılabilir. Saçak Genişliği Min:0.60 M. İle Maks:1.50 M. Arasında Değişebilir.

A.16. Teras Katlarındaki Açık Alanlar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan Vb. Olarak Kullanılabilir. Bu Alanlar Emsal Hesabına Dâhil Değildir. Planlama Alanının Bütününde Sert İklim Koşulları Ve Aşırı Rüzgar Yükleri Sebebiyle, Balkon Ve Kat Bahçelerinin Cephelerinde Enerji Verimliliğini Üst Seviyeye Çıkarmak Amacıyla Sabit Kanatlı Ve Açılabilir Doğrama Yapılabilir.

A.17. Planda; Turizm Tesis, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı Fonksiyonlarına Ayrılan Bölgeler İle İmar Planı Notlarına Göre Bu Fonksiyonların Yapılabildiği Alanlarda Yapılacak Olan Turizm Tesis, Özel Sağlık Tesis, Özel Eğitim Tesis, Özel Sosyal Kültürel Tesis Binalarında, Binanın Tek Bağımsız Bölüm Olarak Yapılması, Bağımsız Bölüm Olarak Ticaret Ve Konut Birimlerinin Bulunmaması Ve Otopark İhtiyacının Parsel Bünyesinde Karşlanması Ve Bodrum Katların Açığa Çıkmaması/Tamamen Toprak Altında

Kalması Kaydıyla 1. Bodrum Katta Bu Fonksiyonlara Hizmet Edecek Şekilde Yapılan Konferans Salonu, Toplantı Salonu, Tiyatro, Müze, Sanat Galerisi, Teknik Odalar, Personel Soyunma-Giyinme Odaları, Personel Yemekhanesi, Tesis Yönetimi İle İlgili İdari Birimler, Spor Merkezi, Spa, Yüzme Havuzu, Kütüphane, Mescit, Yemek Salonu, Balo Salonu, Ameliyathane, Morg, Laboratuvar, Görüntüleme Merkezi, Yoğun Bakım Ünitesi, Temizlik Odaları Vb. Birimler Yapılabilir, Emsale Dahil Değildir. Bu Alanlarda Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Taks Değeri Aşamaz. Kamusal Donatı Alanlarında Herhangi Bir Şart Aranmaksızın 1. Bodrum Katta Yukarıda Sayılan Birimler Yer Alabilir Ve Emsale Dahil Değildir. Diğer Alanlarda İse Eğimden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katlar İskân Edilebilir. İskân Edilen Bodrum Katlar Emsale Dâhildir. Birden Fazla Bodrum Kat Çıkması Halinde Bu Katlar Ortak Alan (Spor Salonu, Sosyal Tesis, Sığınak Su Deposu, Tesisat Odası, Otopark Vb.) Olarak Kullanılabilir.

A.18. Sazlıdere Su Toplama Havzasının Orta Ve Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinde Belirtilen Hükümler Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

A.19. Bodrum Katlarda Pencere Serbest Olup Derinliği 1.20 M.Yi, Cephesi Bina Cephesinin 1/3'ünü Geçmeyen Kuranglezler Yapılabilir. Bodrum Katlardan Yan Ve Arka Cepheye Çıkış Yapılabilir.

A.20. Bahçe Sulamasının Temini Amacıyla Çatı Suyu Ve Yağmur Suyu Depolama Sistemi Yapılması Esastır. Yapılan Sarnıçlar Emsale Dâhil Değildir.

A.21. Tüm Yapı Adalarında Yapı Ve Yapı Yaklaşma Sınırı Dışında 25m²'yi Geçmeyen Güvenlik Kulübeleri Yapılabilir. Emsale Dâhil Değildir.

A.22. Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir. Binaların Giriş Kotları Vaziyet Planında Belirlenir. Binalar Genellikle Tabii Zeminden Kot Alacaktır. Ancak Topografya Özelliklerinden Dolayı Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Binalar Yoldan Kotlandırılabilir Gibi Adalarda Tabii Zeminin Korunmasına Özen Gösterecek Şekilde Bir Ölçü Sınırlamasına Bağlı Kalmadan Tesviyeler Yapılabilecek Ve Binalar Bu Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinden Kot Alabileceklerdir. Tesviye Edilen Zemin Altında Otoparklar Yapılabilir.

Apartmanlarda Bodrum Kat Yapılamaması Durumunda Müştemilat(Kalorifer Dairesi, Tesisat Merkezi, Depo Ve Garaj İle Kapıcı Dairesi) Zemin Katlarda Düzenlenebilir. İskâna Tahsis Edilen Birimlerin Haricinde Zemin Katta Kalan Bu Hizmet Bölümleri İnşaat Emsaline Dâhil Değildir.

A.23. Planlama Alanında Bulunan Her Türlü Yapı Parselinde; İlgili Kurum Görüşleri Doğrultusunda Belirlenecek Olan Ve Yola Cephesi Bulunan Kısımlarda Minimum Parsel Şartı Aranmaksızın Trafo, Telekom Yapıları, Santral Binaları Vb. Kullanılmak Üzere İfraz Edilebilir. Bu Alanlar Emsale Dâhil Değildir.

A.24. Planlama Alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi, 2981/3290 Sayılı Kanunun Ek-1 Maddesi Şartlarına Göre Arazi Ve Arsa Düzenlemesi Yapılacaktır. Uygulama Sınırı Plan Sınıridir. Planda; Konut, Özel Sağlık, Özel Eğitim, Ticaret, Ticaret-Konut, Ticaret-Turizm Ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda Oluşturulabilecek En Küçük Parsel Büyüklüğü 5000 M²'Dir. Diğer Fonksiyon Alanlarında Bu Koşul Uygulanmayacaktır.

A.25. Planlama Alanının Kuzey Sınırı Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgesi Sınıridir. Olası Uyuşmazlıklarda Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgesi Sınırı Esas Alınır.

A.26. Tüm Alanlarda Proje Ve Uygulama Aşamasında İlgili Mevzuat Doğrultusunda Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.

A.27. Mülkiyetleri Aynı Malikte Olmak, Taşındığı Parselin Toplam Emsal Alanını %20'den Fazla Arttırmamak Şartlarıyla Ve Bir Defaya Mahsus Olmak Üzere Bir Parselden Diğer Bir Parsel Emsal Alanı Kaydırması Yapılabilir. Bu Durum İlçe Belediyesi Tarafından Kaydırma İşlemi Gerçekleştirilen Parsellerin Tapu Kayıtlarına Beyan Verilir.

A.28. Bu Planın Kesinleşme Tarihinden Önce Emsal Transferi Yapılarak İnşaat Ruhsatı Almış, 883 Ada 1 Parsel, 884 Ada 1 Parsel, 889 Ada 1 Parsel, 891 Ada 1 Parsel, 892 Ada 1 Parsel, 893 Ada 2 Parsel, 894 Ada 1 Parsel, 895 Ada 1 Ve 2 Parseldeki Yapılar İçin, Ruhsata Esas Emsal İnşaat Alanları Kazanılmış Haktır. Daha Önce Emsal Transferi Yapılan Adalarda, İmar Durumu Ruhsata Esas Emsal İnşaat Alanlarına Göre Düzenlenecektir.

A.29. Bu Planın Kesinleşme Tarihinden Önce İnşaat Ruhsatı Almış Parsel/Parsellerdeki Yapılar İçin İnşaat Ruhsatı Alınan Tarihteki Yapılanma Koşulları Geçerlidir.

A.30. Planda, Plan Notlarında Ve Plan Raporunda Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Mer'İ İmar Yönetmeliği'nin Lehte Hükümleri Geçerlidir.

B. Özel Hükümler

B.1. Konut Alanları

B.1.1. Yerleşik Konut Alanları:

Yerleşik Konut Alanlarında; Planda Gösterildiği Şekilde E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 Ve E=1.70 Olarak Uygulama Yapılacaktır.

Yerleşik Konut Alanlarında, Yapılaşma Emsal Değerinin %2'si Yençok=5.50 M. Olmak Üzere Bağımsız Ticari Birimler Olarak Kullanılabilir.

B.2. Kentsel Çalışma Alanları

B.2.1. Ticaret Alanları

Ticaret Alanlarında; İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Kath Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün

Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilir.

Ticaret Alanlarında, Planda Gösterildiği Şekilde;

T2 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=1,00, Yençok=Serbest,

T3 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=1,50, Yençok=Serbest,

T4 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=1,70, Yençok=Serbest,

T5 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; E=2,00, Yençok=Serbest,

Yapılaşma Koşulları Geçerlidir.

B.2.2. Ticaret-Konut Alanları (Tick)

Ticaret Konut Alanlarında; İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar İle Konut Ve Rezidans Yapıları Yapılabilir.

Tick-1 Rumuzlu Ticaret-Konut Alanlarında; E=1,35 Yençok=Serbest Olup, Bu Alanlardaki Yapıların Yoldan Cephe Alanlarında, Zemin Katlarda Ticaret Yapılması Zorunludur. Üst Katlarda Konut Kullanımı Yer Alacak Olup, Ticaret Kullanımı Da Yer Alabilir.

Tick-2 Rumuzlu Ticaret-Konut Alanlarında; E=2.00 Yençok=Serbest Olarak Uygulama Yapılacak Olup, Bu Alanların %50'sine Kadar Konut Ve Rezidans Yapılabilir. Bu Alanlarda, Ticaret Ve Konut Fonksiyonlarına Göre Yapılacak Yapıların Yeri Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Vaziyet Planına Göre İfraz Edilebilir.

B.2.3. Ticaret-Turizm Alanları (Tict)

Ticaret-Turizm (Tict) Alanlarında Yapılaşma Koşulları; E=1,50 Ve Yençok=Serbest Olup, Bu Alanlarda; Her Türlü Turizm Tesisleri (Otel, Motel, Apart Otel Vb.), İş Ve Alışveriş Merkezleri, Toptan Ve Perakende Ticaret Birimleri, Ofis, Büro, Özel Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Restoran, Otopark, Spor, Eğlence-Dinlenme Tesisleri, Kapalı Havuz, Balo-Konferans-Sergi Salonları, Sinema, Vb. Tesisler Yer Alabilir.

Bu Alanlarda, Emsale Esas İnşaat Alanının %20'sine Kadar Ticari Birimler Yapılabilir.

Yapılacak Ticari Birimlerin Öncelikli Olarak Parselin Kuzey Cephesinde Diğer Bloklardan Bağımsız Olarak Düzenlenmesi Zorunlu Olup, Bu Cephede Yençok=9.50 M.'Dir.

B.2.4. Resmi Kurum Alanı

Resmi Kurum Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest Olarak Uygulama Yapılacak Olup, Bu Alanlarda Belediye'ye Ait Tesisler, Karakol, Kaymakamlık, Muhtarlık, Ptt, İski, İtfaiye, İgdaş, Telekom V.B. Kurum Ve Kuruluşlar Yer Alabilir. Meydan Alanının Kuzeyinde Yer Alan Ve Meydana Cepheli Olan Resmi Kurum Alanlarında E=1.25 Olarak Uygulama Yapılacaktır.

B.2.5. Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanları

Bu Alanlarda, İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacak Olup; Akaryakıt, Likit Petrol Gaz(Lpg), Sıkıştırılmış Doğalgaz(Cng) Ve Sıvılaştırılmış Doğalgaz(Lng) Satış Ve Servis İstasyonu, Elektrikli Araç Şarj İstasyonu Hizmetleri İle Ticari Fonksiyonlar Yer Alabilir.

Bu Alanlarda, E=0.65, Yençok=6.50 M.'Dir.

B.2.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

Bu Alanlarda; Konut Ve Sanayi Kullanımı Dışında, Plan Bölgesinde Ve Çevresindeki Diğer Bölgelerde Yaşayanların Günlük Bakım, Tamir, Servis Ve Küçük Ölçekli İmalat İhtiyaçlarının Karşılanaabileceği, Dumansız, Kokusuz, Atık Bırakmayan, Çevre Sağlığı Açısından Tehlike Arz Etmeyen, Patlayıcı, Parlayıcı Ve Yanıcı Maddeler İçermeyen Küçük Ölçekli Bakım, Onarım, Tamirat, Oto Galeri V.B. Tesisler İle Atölye, İmalathane Ve Depolar, İdari Birimler, Resmi Kurumlar, Konaklama Tesisleri, Çalışanların İhtiyaçları İçin Lokanta, Büfe Gibi Küçük Ölçekli Ticari Birimler İle Sosyal Ve Kültürel Tesisler Yer Alabilir.

Bu Alanlarda, E=1.00 Yençok=Serbest Olarak Uygulama Yapılacaktır.

B.3. Eğitim Tesisleri Alanı

B.3.1 Anaokulu Alanı

Anaokulu Alanında E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, İhtiyaç Dâhilinde İlgili Kurum Görüşleri Alınarak Kreş De Yapılabilir.

B.3.2. İlkokul Alanı

İlkokul Alanında E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, İlgili Kurum Görüşleri Alınarak Ortaokul Tesisleri Yapılabileceği Gibi İlkokul Ve Ortaokul Tesisleri Bir Arada Da Yapılabilir.

B.3.3. Ortaokul Alanı

Ortaokul Alanında E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, İlgili Kurum Görüşleri Alınarak İlkokul Tesisleri Yapılabileceği Gibi İlkokul Ve Ortaokul Tesisleri Bir Arada Da Yapılabilir.

B.3.4. Lise Alanı

Lise Alanında E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, İlgili Kurum Görüşleri Alınarak Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisleri De Yapılabilir.

Bu Plandan Önce, İlgili Kurum Görüşleri Doğrultusunda İlkokul, Ortaokul Ve Lise Fonksiyonlarının Aynı Alanda Projelendirilmesiyle Ruhsatlandırılan Alanlarda, Ruhsat Ve Ekleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

B.3.5. Özel Eğitim Alanı

Özel Eğitim Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, İlgili Kurum Görüşleri Alınarak Özel Anaokulu, Özel İlkokul, Özel Ortaokul, Özel Lise Ve Özel Mesleki Ve Teknik

Öğretim Tesisi Yapılabilir. Bu Alanlarda Özel Üniversite De Yapılabilecek Olup, Özel Üniversite Yapılması Durumunda Diğer Eğitim Tesisleri Yapılamaz.

B.3.6. Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı

Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, İlgili Kurum Görüşleri Alınarak Lise Tesisleri De Yapılabilir.

B.3.7. Halk Eğitim Merkezi

Halk Eğitim Merkezi Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, Başta Kadınlar Ve Çocuklar Olmak Üzere Bölgede Yaşayanlara Yönelik Meslek Edindirme, Beceri Geliştirme Vb. Maksatlı Eğitim Faaliyetlerinin Yapıldığı Tesisler İle Engellilere Yönelik Eğitim Tesisleri, Aile Merkezleri Yer Alabilir

B.4. Sağlık Tesisleri Alanı

B.4.1. Sağlık Tesisi Alanı

Sağlık Tesisi Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser Ve Poliklinik, Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi, Verem Savaş Merkezi, Kan Bankası, Ambulans Servisleri Vb. Tesisler Yer Alabilir.

B.4.2. Özel Sağlık Tesisi Alanı

Özel Sağlık Tesisi Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, Hastane, Doğumevi, Dispanser Ve Poliklinik, Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi, Fizik Tedavi Ve Rehabilitasyon Merkezi, Entegre Sağlık Kampüsü Vb. Gibi Fonksiyonlar Yer Alabilir.

B.5. Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanları

B.5.1. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal Tesis Alanlarında E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, Sosyal Yaşamın Niteliğini Ve Düzeyini Artırmak Amacı İle Toplumun Faydalanacağı Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri Gibi Fonksiyonlar Yer Alabilir. Bu Alanlarda Kültürel Tesisler De Yapılabileceği Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler Bir Arada Da Yapılabilir.

B.5.2. Kültürel Tesis Alanı

Kültürel Tesis Alanlarında E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, Toplumun Kültürel Faaliyetlerine Yönelik Hizmet Vermek Üzere Kütüphane, Halk Eğitim Merkezi, Sergi Salonu, Sanat Galerisi, Müze, Konser, Konferans, Kongre Salonları, Sinema, Tiyatro Ve Opera Gibi Fonksiyonlar Yer Alabilir. Bu Alanlarda Sosyal Tesisler De Yapılabileceği Gibi Kültürel Ve Sosyal Tesisler Bir Arada Da Yapılabilir.

B.5.3. Kapalı Spor Tesisi Alanı

Kapalı Spor Tesisi Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, Kapalı Ve/Veya Açık Spor Tesisleri, Otoparklar, Seyirci Ve Sporcuların İhtiyacına Yönelik Sosyal Tesisler İle Büfe Ve Çayhane Gibi Spor Faaliyetlerine İlişkin Küçük Ölçekli Ticari Birimler Yer Alabilir.

B.6. İbadet Alanları

B.6.1. Cami

Cami Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, Cami Ve Külliyesi, Caminin Mimarisi İle Uyumlu Olmak Koşuluyla Camiye Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan Ve Hela Gibi Müştemilatları, Açık Veya Zemin Altı Kapalı Otopark Yapılabilir.

Cami Alanlarına İlişkin Çekme Mesafeleri, Tesisin Arazi Üzerinde Yerleştirilmesi Ve Yönünün Belirlenmesi Hususları Göz Önünde Bulundurularak İlçe Belediyesince Mimari Avan Projesinde Belirlenecektir.

B.7. Açık Ve Yeşil Alanlar

B.7.1. Park

Park Alanları, Aktif Yeşil Alan Olarak Düzenlenecek Alanlardır. Bölgenin Yeşil Alan Ve Park Gereksinimini Karşılacak Bu Alanlarda Çevreyle Uyumlu, Doğal Değerleri Ortaya Çıkaracak Uygun Kentsel Tasarım Ve Peyzaj Düzenleme Projelerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

Bu Alanlarda; Birim Taban Alanı 50 M²'yi, Toplam Taban Alanı İse 0,03'ü Geçmeyen Yençok=4,50 M. Yüksekliğinde 1 Katlı, Kalıcı Olmayan Ve Sökülüp Takılabilir Elemanlardan Oluşan Temelsiz Yapılar (Kafeterya, Büfe, Çay Bahçesi, Muhtarlık, Trafo, Taksi Durağı, Umumi Hela Vb.) İle Açık Hava Spor Alanları (Gezi Alanları, Yürüyüş, Koşu Ve Bisiklet Parkuru Vb.) Ve Açık Oyun Alanları Vb. Birimler Yer Alabilir. İski Genel Müdürlüğü Kurum Görüşlerinde Belirtilen Ve Plan Kapsamında Yapı Yasaklı Alan Olarak Planlanan Dere Ve Tünel Akıslarındaki Park Alanlarında Hiç Bir Yapı Yapılamaz.

İlçe Belediyesi Tarafından Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacak Bu Alanlarda, Mimari Avan Proje Aşamasında Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanları Da Projelendirilecektir.

İmar Adalarının Yol Cephelerinde Bulunan Yol Kenarı Park Alanlarından Araç Ve Yaya Giriş-Çıkışı Yapılabilir Ve Bu Alanlarda Otopark Düzenlemeleri Yer Alabilir.

Planda Park Alanı Lejantında Kalan 907 Ada 3 Parselde, Bölgenin İhtiyaçları Doğrultusunda, Teiaş'ın Uygun Görüşü Alınmak Kaydıyla, Taban Alanı 0.25'i Geçmeyen, Yençok=7.50 M. Yüksekliğinde, 2 Katlı, Kapalı Pazar Yeri Yer Alabilir.

B.7.2. Pasif Yeşil Alan

Ulaşım Akslarının Arasındaki Refüjlerden Müteşekkil Bu Alanlarda, İlgili Kurum Görüşleri Alınarak Ağaçlandırma Ve Diğer Bitkilendirme Çalışmaları Yapılacak Olup, Bu Alanlarda Hiçbir Yapı Yapılamaz.

B.7.3. Rekreasyon Alanı (R1, R2, R3, R4, R5)

R1 Rumuzlu Rekreasyon Alanlarında; Lokanta, Kafeterya, Çay Bahçesi, Sosyal Ve Kültürel Tesis, Spor Tesisi Ve Otopark Gibi Tesisler Yer Alabilir. Bu Alanlarda Taks=0.10, Kaks=0.15, Yençok=2 Kat Ve Kat Yükseliği Maksimum 4.50 M. Olarak Uygulama Yapılacaktır. Ayrıca Bu Alanlarda; Yeşil Alan Düzenlemeleri, Ağaçlandırma Çalışmaları, Göletler, Yaya Ve Bisiklet Yolları, Açık Hava Tiyatrosu, Toplantı Ve Gösteri Yerleri, Seyir Terasları, Açık Spor Alanları Yer Alabilir. R1 Rumuzlu Rekreasyon Alanlarında; Birinci Bodrum Katlar İskân Edilebilir Ve Emsale Dâhil Değildir. Birinci Bodrum Katın İskân Edilecek Alanı, Parsel Alanının %25'ini Geçemez. Doğal Zemin Üstündeki Yeşil Alanların Kullanımı Kamuya Açık Olup, Bu Alan Ve Alan Üzerinde Gerçekleştirilecek Yapılar Kamu Ya Da Özel Şahıslar Tarafından Kullanılabilir, Kiralanabilir Ve İnşa Edilebilir.

R2 Rumuzlu Rekreasyon Alanında; Açık Spor Tesisi, Umumi Tuvalet Ve Çay Bahçesi Yapılabilecek Olup, Bu Alanda E=0.25, Yençok=1 Kat Olarak Uygulama Yapılacaktır.

R3 Rumuzlu Rekreasyon Alanlarında; R1 Rumuzlu Rekreasyon Alanlarında Yapılabileceklere Ek Olarak Ticari Birimler De Yer Alabilir. Bu Alanlarda Taks=0.10, Kaks=0.15, Yençok=15.50 M. Ve Kat Yüksekliği Max=4.50 M. Olarak Uygulama Yapılacaktır. R3 Rekreasyon Alanında Emsal Harici 2 Bodrum Kat İskân Edilebilir. Ancak İskân Edilen 2 Bodrum Katın Toplam Alanı Parsel Alanının %25'ini Geçemez.

R4 Rumuzlu Rekreasyon Alanında; Lokanta, Kafeterya, Çay Bahçesi, Otel, Ofis, Ticari Birimler, Sosyal Ve Kültürel Tesis, Spor Tesisi, Otopark Gibi Tesisler Yer Alabilir. R4 Rekreasyon Alanlarında Yapılaşma Koşulları; Taks=0.10, Kaks=0.15, Yençok=15.50m.'Dir. R4 Rekreasyon Alanlarında Nitelikli Projeler Ve Mekânsal Farklılıklar Oluşturmak Amacıyla Mimari Çözümlenelerde Gerekliğinde Kaks'a Dâhil Olmak Üzere 2 Bodrum Kat İskân Edilebilir. R4 Rekreasyon Alanlarında Taks Ve Kaks Hesabı, 888 Ada 1 Parsel Tapu Alanı Üzerinden Yapılacak Ve Hesap Edilen Kaks Değeri Sadece R4 Rekreasyon Alanında Kullanılacaktır. Plan Tadilatına Gerek Kalmaksızın R4 Rekreasyon Parsellerinde Toplam Taks Ve Kaks Değeri Parseller Arasında Farklı Oranlarda Dağıtılabilir. Ruhsat Projesine Göre Dağıtım Sonucu Parsellerde Oluşan Taks Ve KAKS Değeri Kazanılmış Hak Sayılacaktır. R4 Rekreasyon Alanlarında Su Basman Kotları Vaziyet Planında Belirlenecek Olup; Bu Kotlar, Parselin Cephe Aldığı Yolun, Kot Verilecek Bina Kenarı Hizasında En Yüksek Kotu 1,50 M.Den Fazla Geçemez.

R5 Rumuzlu Rekreasyon Alanında; Yeşil Alan Düzenlemeleri, Ağaçlandırma, Göletler, Yaya Ve Bisiklet Yolları, Açık Hava Tiyatrosu, Toplantı Ve Gösteri Yerleri, Seyir Terasları, Açık Spor Alanları Yer Alabilecek Olup, Ayrıca Bu Alanda Taban Alanı 0,02 Yi Geçmemek Kaydıyla 1 Katı Ve Yüksekliği 4,50 M. Yi Geçmeyen Sökülüp, Takılabilir Malzemelerden Yapılan Umumi Hela, Açık Çay Bahçesi, Büfe, Pergola, Kameriye, Güvenlik Kulübesi, Sporcu Soyunma Kabinleri, Trafo, Su Deposu, İğdaş Vana Odaları Gibi Tesisler Yapılabilecek Olup, Bunların Dışında Başka Yapı Yapılamaz. R5 Rekreasyon Alanının İski Genel Müdürlüğü Kurum Görüşlerinde Belirtilen Ve Plan Kapsamında Yapı Yasaklı Alan Olarak Planlanan Bölümünde Hiç Bir Yapı Yapılamaz. R5 Rekreasyon Alanın Kentsel Tasarım Ve Peyzaj Düzenleme Projelerine Göre Düzenlemesi Yapıldıktan Ve İmalatı Tamamlandıktan Sonra Kamuya Terk Edilmesi Zorunludur.

B.7.4. Meydan

Yol, Kavşak, Bina, Park Vs. Mimari Veya Doğal Elemanlarla Sınırları Belirlenmiş Ve Toplumsal İşlevlere Sahip Olan Üstü Kapalı Olmayan Meydan Alanının Altında; Alanın Özelliği Bozulmadan, Özel Mülkiyete Konu Edilmeden Ve Meydan Kullanımı Engellenmeden Otopark Düzenlemesi Ve Diğer Kamusal Kullanımlara İlişkin Düzenlemeler Gerçekleştirilebilir.

B.7.5. Ağaçlandırılacak Alanlar

Mevcut Mezarlıkların Yer Aldığı Bu Alanlar, Ağaçlandırılarak Korunacaktır.

B.7.6. Mezarlık Alanı

Cenazelerin Defnedildiği Mezar Yerlerinin Yer Alacağı Bu Alanlarda, E=0,03 Ve İbadet Yeri Hariç Yençok=4,50 M. Değeri Aşılmamak Kaydıyla Defin İzni Ve Diğer İşlemlerin Yürütüldüğü İdari Tesis Binaları, Güvenlik Odası, Bu Alana Hizmet Veren Ziyaretçi Bekleme Alanı, Morg, Gasilhane, İbadet Yeri, Şadırvan, Çeşme, Hela İle Otopark Da Yapılabilir. İbadet Yerine İlişkin Yençok Değeri Mimari Avan Projesinde Belirlenecektir.

Mezarlık Alanının, Sazlıdere Su Toplama Havzası, İçme Ve Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanında Yer Alan Kısmında Defin İşlemi Yapılamaz.

Orta Ve Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında Mezarlık Hizmet Birimleri Yapılması Durumunda, İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği Koşullarına Uyulması Zorunludur.

B.8. Afet Tehlikeli Alanlar

B.8.1. Yapı Yasaklı Alan

İSKİ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşlerinde Belirtilen Dere Ve Tünel Güzergâhları Dikkate Alınarak Belirlenen Ve Planda Şematik Olarak Gösterilen Bu Alanlarda, Hiç Bir Yapı Yapılamaz. Bu Alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü İle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park, Bahçe Ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığının Görüşü Alınarak Ağaçlandırma Ve Diğer Bitkilendirme Çalışmaları Yapılacak Olup, Bu Alan Sınırları İçinde Ve Bu Alana Komşu/Yakın Alanlarda

Yapılacak Bütün Uygulamalarda İSKİ Genel Müdürlüğü'nün Uygun Görüşünün Alınması Zorunludur.

B.9. Karayolları

Karayollarında Uygulama, İlgili İdare Tarafından Onaylanacak Uygulama Projelerine Göre Yapılacaktır.

B.9.1. Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol)

Mevcut Ve Planlanan Otoyollar Arasındaki Bağlantıyı Sağlayan Erişme Kontrollü Karayollarıdır.

B.9.2. Bölünmüş Taşıt Yolu

Planda; 35-30-25 Metre Olarak Planlanmış Olan Bu Yollar, Plan Bölgesinin Çevresindeki Yerleşmeler İle Bağlantısını Sağlayan Genel Toplayıcı Yollardır.

B.9.3. Taşıt Yolu

Planda; 20-18-15 Metre Olarak Planlanmış Olan Bu Yollar, Plan Kapsamındaki Fonksiyonları Birbirine Bağlayan Ve Genel Toplayıcı Yollara Erişimi Sağlayan Yollardır.

B.9.4. Yaya Yolu Ve Bölgesi

Planda 10 Metre Olarak Gösterilen Bu Yollarda Araç İzi Planlanmamış Olmakla Birlikte Bu Yollar, Planda Belirlenmiş Fonksiyon Bölgelerine Nihai Erişimin Sağlandığı Yollardır.

B.9.5. Köprü

Köprü Alanlarında Uygulama, İlgili İdare Tarafından Onaylanacak Uygulama Projesine Göre Yapılacaktır.

B.10. Demiryolları

B.10.1. Katar Düzenleme (Triyaj) Alanı

Planda Gösterilen Başakşehir-Kayaşehir-Olimpiyat Tramvay Hattına Ait Katar Düzenleme (Triyaj) Alanı Şematik Olarak Gösterilmiş Olup, İBB Ulaşım Daire Başkanlığınca Onaylanacak Uygulama Projelerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

B.11. Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları

B.11.1. Raylı Toplu Taşıma Hattı

Başakşehir Kayaşehir Metrosu İle Başakşehir-Kayaşehir-Olimpiyat Tramvay Hattı Şematik Olarak Gösterilmiş Olup, İBB Ulaşım Daire Başkanlığınca Onaylanacak Uygulama Projelerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

B.11.2. Raylı Toplu Taşıma İstasyonu

Başakşehir-Kayaşehir Metrosu İle Başakşehir-Kayaşehir-Olimpiyat Tramvay Hattı Güzergâhlarında Yer Alan İstasyonlar Şematik Olarak Gösterilmiş Olup, İBB Ulaşım Daire Başkanlığınca Onaylanacak Uygulama Projelerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

B.12. Enerji Üretim-Dağıtım Ve Depolama

B.12.1. İletim Tüneli

TEİAŞ'a Ait Yüksek Gerilim Yeraltı Kablo Hattının Geçtiği Bu Güzergâhta TEİAŞ'ın Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

B.12.2. Enerji Nakil Hattı

TEİAŞ'a Ait Enerji İletim Hatlarının Geçtiği Bu Güzergâhta TEİAŞ'ın Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

B.13. Su, Atıksu Ve Atık Sistemleri

B.13.1. Teknik Altyapı Alanı

Bu Alanlarda; İski, İgdaş, Telekom, Teiaş, Bedaş Gibi Kurum Ve Kuruluşlara Ait, Elektrik, Doğalgaz, İçme Ve Kullanma Suyu, Kanalizasyon Ve Her Türlü Ulaştırma, Haberleşme Ve Arıtım Gibi Servislerin Temini İçin Yapılacak, Yer Altı Veya Yerüstü Tesisleri Yer Alacak Ve Uygulama İlçe Belediyesi Tarafından Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılacak Olup, Bu Alanlarda E:1,00 Yençok: Serbest Yapılaşma Koşulları Geçerlidir.

3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların 888 ada 1 nolu parselin işlemi sonucunda 05.09.2016 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescillenmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Parsel 02.07.2009 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Doğu Bölgesi Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde iken plan değişikliği ile 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı sınırları içinde yer almıştır. Son olarak rapor konusu parseller, 22.04.2016 tasdik ve 15.08.2016 tadil tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Bölgesi Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır.

Ayrıca, 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile konu parseli de kapsayan alanın yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı öğrenilmiştir.

25.09.2013 tarih 48201018/150/14797 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı ekinde son bakanlık sınırları gönderilmiştir. Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı ve 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş sınırlarından 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazıda bahsedilen ve "uygulamaların mer'i imar plan kararları çerçevesinde ilgili belediyesince yürütülmesinde sakinca bulunmayan alan sınırlarının çıkartılması suretiyle yeniden düzenlenen alan Bakanlık Makamının **20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı olur** 'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesinin 1 no' lu fıkrasının c) bendi kapsamında "REZERV YAPI ALANI" olarak belirlendiği bu alanlardaki uygulamaların 6306 sayılı kanun kapsamında kaldığı ifade edilmiştir. Rapor konusu parseller yeniden rezerv alanı sınırları içerisine dahil edilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin yer aldığı parseller 888 ada 1 nolu parselin imar uygulaması sonucu oluştuğu tespit edilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde ticari ünitelerin, spor ve rekreatif alanlar ile otelin bulunduğu bir karma proje geliştirilmiş olup aşağıda parseller bünyesinde yer alan blokların ruhsat bilgileri sunulmuştur.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	888/2	A1 BLOK	5.10.2016	744	YENİ YAPI	IV-B	10.115,62	OFİS VE İŞYERİ	54	6
2		A2 BLOK		745		IV-B	14.705,50	OFİS VE İŞYERİ	69	6
3		A3 BLOK		746		IV-B	7.527,25	OFİS VE İŞYERİ	56	5
4		A4 BLOK		747		IV-B	17.014,79	OFİS VE İŞYERİ	11	7
5	888/3	B1-B2 BLOK		748		V-B	44.800,06	OTEL	1	7
6		B3 BLOK		749		IV-B	11.844,13	OFİS VE İŞYERİ	44	6
7		B4 BLOK		750		IV-B	11.570,85	OFİS VE İŞYERİ	44	6
8		B5 BLOK		751		IV-B	22.857,69	OFİS VE İŞYERİ	91	6
9	888/4	C BLOK (SPOR TESİSİ)		752		V-B	14.056,78	SPOR	3	2
							154.492,67		373	

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetim işleri 1576 İzin Nolu, “Halkalı Merkez Mahallesi, 1. İkitelli Caddesi No:19/10 Küçükçekmece/İstanbul” adresinde konumlu olan Şehzade Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde “İçerisinde Otel, Ofis ve İş Yeri Bulunduran Rekreasyon Projesi” inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu proje kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemekte olup bir pay oranı mevcut değildir. Proje, gelir paylaşımli olmayıp Anahtar Teslim Götürü Bedel Usulü ile sözleşme yapılarak geliştirilmektedir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi”nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “Proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Proje, 888 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller üzerinde yer almaktadır.
- Projenin üzerinde yer aldığı, 888 ada 2 nolu parsel 25.073,74 m², 888 ada 3 nolu parsel 37.381,65 m², 888 ada 4 nolu parsel 20.284,78 m² ve 888 ada 5 nolu parsel 281.238,86 m² olmak üzere toplam 363.979,03 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel düzgün olmayan çokgen şeklinde geometrik forma sahiptir.
- Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi kapsamında;
 - 888 ada 2 nolu parselde; A1, A2, A3 ve A4 olmak üzere toplam 4 blok,
 - 888 ada 3 nolu parselde; B1, B2, B3, B4 ve B5 olmak üzere toplam 5 blok,
 - 888 ada 4 nolu parselde, C blok (spor tesisi) bulunmaktadır.
- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %2'dir.
- Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 373'tür.
- Proje kapsamında 1 adet otel, 3 adet spor tesisi ile 369 adet ofis ve işyeri bulunmaktadır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumu,
- Ulaşımının kolay olması,
- Görülebilirliği ve reklam kabiliyeti,
- Projede sosyal donatı alanlarının mevcut olması,
- Kanal İstanbul Projesi'nin ve 3. Havaalanı'nın bölgenin yakınında olması,
- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- İstanbul'un göreceli de olsa diğer merkezi iş alanlarına uzak olması.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriye bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir edilir.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlendirilmede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

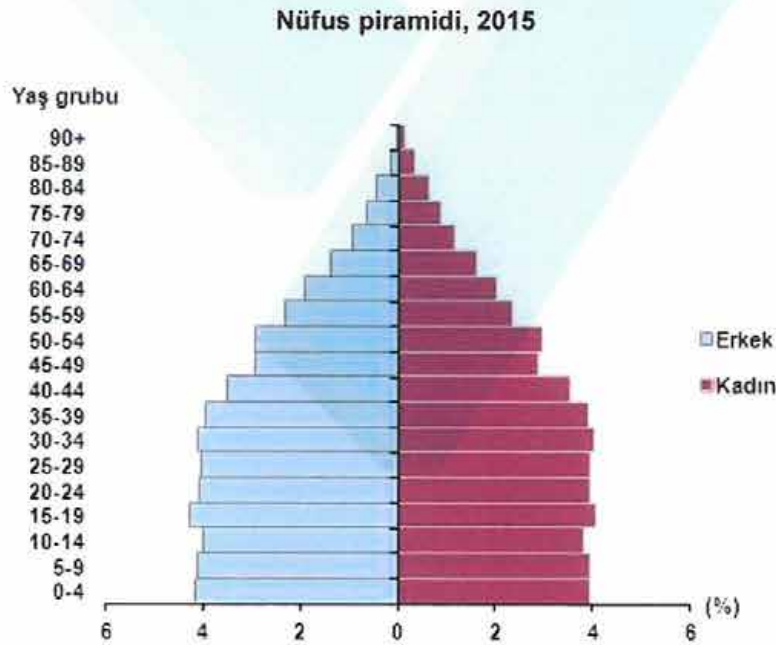
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dür.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

⁴ Demografik veriler TÜİK’ün yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

Türkiye, dünyanın 18. ve Avrupa'nın 7. büyük ekonomisine sahip olarak orta vadede (2016-2018) %4,5-5 oranında büyüme hızını yakalamayı hedeflemektedir⁵. Nitekim 2015'in üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4 büyüme bandını yakalamıştır.

2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralma yaşanmış ancak iç talebin olumlu katkısı büyümeyi desteklemiştir. Bununla birlikte 2015 yılı son çeyreğinde, bir yıllık dönemin ardından net ihracat büyümeye yeniden pozitif katkı sağlamaya başlamıştır. 2016 yılı ilk çeyreğinde, sanayi üretiminde 2015 yılı son çeyreğinde gerçekleşen yükseliş eğilimi devam etmiştir⁶.

Son yıllarda %3-4 aralığında seyreden ekonomik büyüme Türkiye için yeterli görülmemektedir. Bu nedenle ekonomik büyümenin hızlandırması amaçlanmaktadır. Daha önceki dönemlerde uygulanan temkinli mali politikalar yerine kademeli olarak daha esnek mali politikalara geçileceği, daha hızlı büyüme için önceki hükümetlere göre daha farklı bir ekonomi politikası izleyeceği 65. hükümetin beyanlarından öngörülmektedir⁷. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

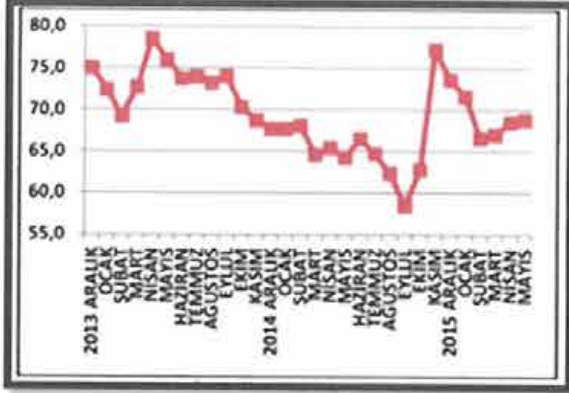
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama ortaya çıkacaktır. Bu durumda yeni siyasi belirsizliklerin kredi notunu düşürmesi muhtemeldir.

⁵ <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelistmeler.tr.mfa> Erişim tarihi: 24.06.2016

⁶ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, "Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016", sayı:22

⁷ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

Anayasa değişikliği referandumunu, olası bir erken seçim, dokunulmazlıkların kaldırılması sonrası oluşacak siyasi gerginlikler ile olası bir ara seçim gibi gelişmelerin yaratacağı yeni siyasi belirsizlikler Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesine yol açabileceği öngörülmektedir⁸.



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURAĞAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 2 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURAĞAN	26 Şubat 19 Ağustos

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

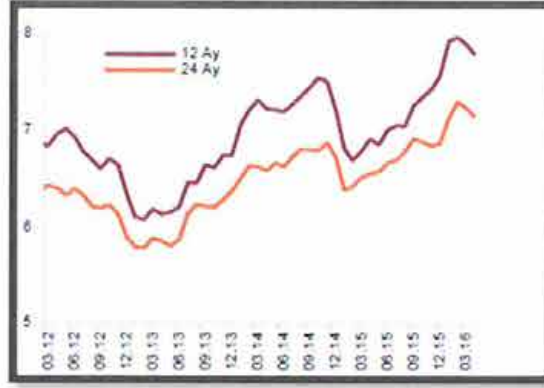
T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası içinde gecelik faiz oranlarını yüzde 10'dan yüzde 9,50'ye indirmiş, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise yüzde 7,5 düzeyinde sabit tutulmuştur. T.C. Merkez Bankası'nın çoklu faiz uygulamaları ile oluşan bankaları fonlama ortalama maliyeti de böylece yüzde 8,40 oranından yüzde 8,20 oranına inebilecektir. Bu maliyet düşüşü kredi maliyetlerinde de sınırlı bir indirim katkısı sağlayacaktır⁹.

Enflasyonda 2015 yılının son çeyreğindeki artış sonrasında, son dönemde gıda fiyatlarından kaynaklı düşüş görülmüştür. Ayrıca 2016 yılı ilk çeyreğinde döviz kurlarının yıllık enflasyon üzerindeki birikimli etkileri azalmaya devam etmektedir (Grafik 2.2.2.). Bu doğrultuda çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu son dönemde bir miktar düşmüş, ana eğilimlerinde görülen iyileşme devam etmiştir.¹⁰

⁸ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

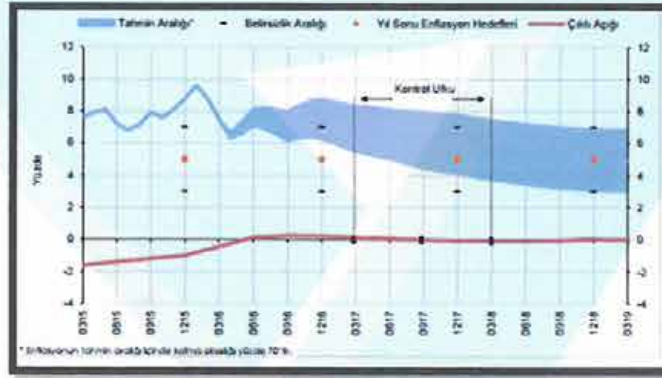
⁹ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

¹⁰ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016, sayı:22 ve TC Maliye Bakanlığı Yıllık Ekonomik Rapor 2015, Ocak 2016 Raporlarından derlenmiştir.



Grafik 2.2.2: Enflasyon beklentisi (Son Veri: 04.16)¹¹

T.C. Merkez Bankası 2016-II. Enflasyon Raporu'nda, enflasyonun yüzde 5'lik hedefe kademeli olarak yakınsayacağı; 2016 yılında yüzde 7,5'e; 2017 yılında ise yüzde 6'ya geriledikten sonra 2018 yılında yüzde 5 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir¹² (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri¹³

Enflasyon beklentileri, fiyatlandırma davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir.

Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaştıran küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir¹⁴.

¹¹ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Mayıs, 2016 Sayı:22 raporundan alınmıştır.

¹² TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

¹³ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22'den alınmıştır.

¹⁴ İMSAD, Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015'de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı başında faiz artırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Etkili olan bu uygulama 2016 yılında da devam etmiştir.(Bkz: Tablo 2.3.1)

Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

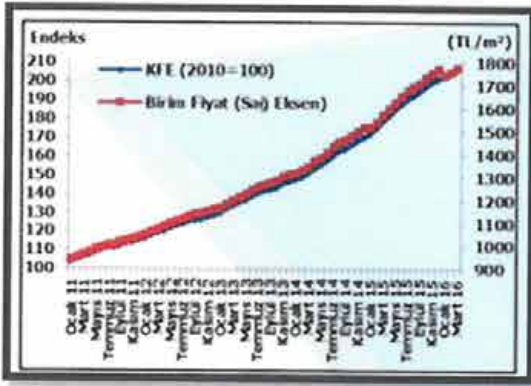
Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz.

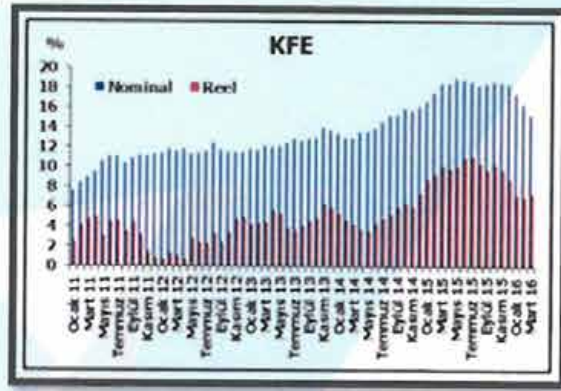
2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m² iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.*¹⁵



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

¹⁵ * TC Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, "Konut Fiyat Endeksi Mart 2016", 27 Mayıs 2016

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyüçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.



5.4.2 Başakşehir İlçesi¹⁶

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'ser mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur.



9 Mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 ha'dır. Küçükçekmece İlçesi'nden katılan alan 6.730 ha'dır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'de ki tren istasyonu ile sağlanmakta, metro çalışmaları sonucu metronun Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşması beklenmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama Deresi doğar, İspartakule Deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

¹⁶ Başakşehir İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınamamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “proje” kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- **Bağcıoğlu Emlak (535 398 1880):** Başakşehir Şamlar Mahallesi’nde konumlu, **Konut + Ticaret Alanı** imarlı, 3.000 m² yüzölçümlü, E:1.00 ve Hmaks: Serbest yapılaşma şartları olan arsanın 5.200.000,- TL bedel ile satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.733,-TL/m²)

- **Kayabaşı Gayrimenkul (533 566 93 99):** Başakşehir Şamlar Mahallesi'nde konumlu, **Konut Alanı** imarlı, 372 m² yüzölçümlü, E:1.20 ve 3 kat yapılaşma izni olan arsanın 520.000,- TL bedel ile satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.398,-TL/m²)
- **Sahibinden:** Başakşehir Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 3. Köprü bağlantı yoluna yakın mesafede, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde bulunan, **Ticaret Alanı** imarlı, E:1.25 ve inşaat nizamı ikiz olan olan 966 m² yüzölçümlü parselin (terkleri mevcut) 2.100.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.174,-TL/m²)
- **Sahibinden (544 517 4811):** İkitelli Mahallesi'nde konumlu, **Konut Alanı** imarlı, E:1.25 yapılaşma şartı ve yola terki olan 7.298,04 m² arsanın 140 m²'lik hissesinin 395.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.821,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırması:

- **Turyap Gayrimenkul (542 494 0829):** Park Maver'a'da, 11. katta 126 m², 2+1 dairenin 515.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.087,-TL/m²)
- **Altın Emlak (532 211 7242):** Park Maver'a'da, peyzaj manzaralı, 6. katta 181 m², 3+1 dairenin 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.867,-TL/m²)
- **Worldwide Gayrimenkul (532 522 2545):** Park Maver'a B-2 Blok'da, 25. katta 126 m², 2+1 dairenin 490.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.889,-TL/m²)
- **Kayaşehir Emlak Dünyası (532 551 6628):** Park Maver'a B-2 Blok'da, 8. katta 181 m², 3+1 dairenin 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.867,-TL/m²)
- **Berre Emlak (532 063 7106):** Park Maver'a B-2 Blok'da, 4. katta 186 m², 3+1 dairenin 779.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.188,-TL/m²)
- **Worldwide Gayrimenkul (532 522 2545):** Evvel İstanbul'da, peyzaj manzaralı, 4. katta 102 m², 2+1 dairenin 435.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.265,-TL/m²)
- **Albayrak Emlak (542 355 7717):** Evvel İstanbul Kule'de, 25. katta 163 m², 3+1 dairenin 720.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.417,-TL/m²)
- **Eskidji Gayrimenkul (532 547 5390):** Bulvar İstanbul'da, 11. katta 168 m², 3+1 dairenin 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.571,-TL/m²)
- **Sahibinden (545 578 4768):** Hayatpark Plus'da, 5. katta 183 m², 3+1 dairenin 860.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.699,-TL/m²)

Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **Ela Gayrimenkul (531 596 0606):** Adım Evvel İstanbul'da, 128 m² 1 bölümlü cadde dükkanının 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.594,-TL/m²)
- **Doğru Adım Gayrimenkul (533 430 9004):** Başakşehir Meydan dükkanlarında, meydan cepheli, 220 m² 1 bölümlü dükkanın 2.850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.955,-TL/m²)
- **FSM Emlak (532 657 3461):** Kayaşehir Meydan dükkanlarında, T1-16 (üst kat) köşe konumlu, 58 m² iç ve 65 m² dış kullanımlı dükkanın 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.069,-TL/m²)
- **Sahibinden (531 270 1400):** Başakşehir Evleri'nde, köşe başına 2. parselde, 7-7,5 m cepheli, 82 m² dükkanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~7.317,-TL/m²)
- **Altın Emlak (532 211 7242):** Başakşehir Evleri'nde, Botanik Park cepheli, 128 m² kapalı alan ve 32 m² ön kullanım alanlı dükkanın 1.050.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~8.203,-TL/m²)
- **Worldwide Gayrimenkul (532 522 2545):** Park Maveria Meydan dükkanlarında, 41 m² giriş ve 32 m² depo alanı olmak üzere toplam 73 m² kullanım alanlı dükkanın 820.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~11.233,-TL/m²)
- **Turyap Kayaşehir (533 123 1115):** Kayaşehir Avm'de, 50 m² ön kullanım alanlı ve 205 m² kapalı alanlı, 3 bölümlü dükkanın 2.550.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.439,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 714 8722):** Park Maveria A-2 Blok'da, yola cepheli, aylık 3.000,-TL kira getirili, 57 m² dükkanın 700.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~12.281,-TL/m²)

Not: Elde edilen proje bilgileri internet siteleri, satış ofisi yetkilileri ile yapılan telefon görüşmeleri ve satış ofislerinde görüşmüş olduğumuz yetkililerden öğrendiğimiz şifahi bilgilerden faydalanarak düzenlenmiştir.

6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda tabloda rapor konusu taşınmaz baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	3000	372	966	140
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	1733	1398	2174	2821
PAZARLIK PAYI	0%	0%	2%	7%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL DEĞER(TL/m ²)	1733	1398	2.131	2.624
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-25%	-35%	-35%	-40%
KONUM DÜZELTMESİ	30%	45%	25%	20%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	5%	0%	-25%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1906,30	1.537,80	1491,70	1968,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	(1725,95) ~ 1700			

İmar uygulaması öncesi mevcut 888/1 nolu taşınmaz, Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Toplu Konut İdaresi arasında 03.04.2014 tarihli protokol konusu olmuş ve bu protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş.nin 888/1 nolu parselin en az 250.000 m² lik alanının şehir parkı olarak düzenleyerek bedelsiz kamuya terk edeceği konu olmuştur. Bu protokole istinaden 281.238,86 m² yüz ölçümlü 888/5 nolu parsel değerlendirme dışı bırakılmıştır.

Diğer parsellerin değer tespiti yapılırken plan notlarında yer alan "R4 Rekreasyon Alanlarında TAKS Ve KAKS Hesabı, 888 Ada 1 Parsel Tapu Alanı Üzerinden Yapılacak Ve Hesap Edilen KAKS Değeri Sadece R4 Rekreasyon Alanında Kullanılacaktır. Plan Tadilatına Gerek Kalmaksızın R4 Rekreasyon Parsellerinde Toplam Taks Ve Kaks Değeri Parseller Arasında Farklı Oranlarda Dağıtılabılır. Ruhsat Projesine Göre Dağıtım Sonucu Parsellerde Oluşan TAKS Ve

KAKS Değeri Kazanılmış Hak Sayılacaktır.” notu değeri tespiti yaparken önemli etken olmuştur. Söz konusu parsellerin uygulamada inşaat alanı hesabı brüt alan (888/1: 372,994.63 m²) üzerinden yapılacaktır. Tüm bu veriler ve tespitler ışığında proje kapsamındaki taşınmazların mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, imar fonksiyonları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
888/2	25.073,74	Rekreasyon Alanı	E:0.15 / Taks:0.10 / Hmaks:15.50 m	1700	42.625.358,00
888/3	37.381,65	Rekreasyon Alanı	E:0.15 / Taks:0.10 / Hmaks:15.50 m	1700	63.548.805,00
888/4	20.284,78	Rekreasyon Alanı	E:0.15/Taks:0.10/ Hmaks:15.50 m	1700	34.484.126,00
888/5	281.238,86	Rekreasyon Alanı	E:0.02 / Hmaks:4.50 /1 kat	0	-
TOPLAM					140.658.289,00

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parseller için 21.11.2016 tarihinde anahtar teslimi (götürü bedel) ihalesi yapılmış olup değerlendirme sonucu ihalenin Yapı ve Yapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. 509.513.550,TL bedel ile uhdesinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

Bu ihale kapsamında olan parsellerden 888/5 nolu parsel daha önce de belirtildiği üzere şehir parkı olarak düzenlenerek kamuya bedelsiz terk edilecektir. Bu düzenleme maliyetini Emlak Konut GYO A.Ş. karşılayacağından dolayı bu parsel de ihale kapsamına alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihale kapsamındaki bu parsellerin jeolojik açıdan zayıf zemin koşullarına sahip olduğu ve söz konusu projeyi geliştirebilmek için zeminin taşıma gücünü artırmaya, iyileştirmeye ihtiyaç duyduğu, yanı sıra 888/5 nolu parselin doğusundan geçen derenin ıslahının da yapılacağı bilgisi edinilmiştir. 509.513.550 TL+KDV ihale bedelinin bir kısmı bu maliyet kalemlerini de barındırmaktadır. Aşağıda yapılacak olan maliyet hesaplamalarına da bu bilgiler ışık tutacaktır. Tarafımızca rapor konusu parsellerden yapı ruhsatı almış olanların maliyeti ayrıca hesaplanmış ve söz konusu dere ıslahı, zemin iyileştirme vb. maliyetlerden arındırılmaya çalışılmıştır. Amaç, raporumuz bir sonraki bölümlerinde yapı ruhsatı almış olan parsellerden elde edilecek gelirlerin aynı parsellerdeki maliyetlerle kıyaslanabilmesi ve anlamlı projelendirilmiş arsa değerine ulaşabilmektir.

Aşağıda ruhsat almış olan yapılar ve bu parsellerin zemin durumu göz önünde bulundurularak maliyetler hesaplanmaya çalışılmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle %2 inşaat seviyesine sahiptir. Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, IV-B ve V-B sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre IV-B sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 920,-TL/m² ve V-B sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.610,-TL/m²'dir. Proje arazisinin zemin iyileştirmesinin gerektiği de göz önünde bulundurularak bu birim fiyatlardan %60 daha fazla maliyet oluşacağı kabul edilmiştir. Maktuen değer hesaplanmasında m² birim değerinin 888/2, 888/3, 888/4 nolu parsellerin yüzölçümü bazında 175,-TL/m² olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	888/2	A1 BLOK	IV-B	10.115,62	1.500,00	15.173.430,00
2	888/2	A2 BLOK	IV-B	14.705,50	1.500,00	22.058.250,00
3	888/2	A3 BLOK	IV-B	7.527,25	1.500,00	11.290.875,00
4	888/2	A4 BLOK	IV-B	17.014,79	1.500,00	25.522.185,00
5	888/3	B1-B2 BLOK	V-B	44.800,06	2.500,00	112.000.150,00
6	888/3	B3 BLOK	IV-B	11.844,13	1.500,00	17.766.195,00
7	888/3	B4 BLOK	IV-B	11.570,85	1.500,00	17.356.275,00
8	888/3	B5 BLOK	IV-B	22.857,69	1.500,00	34.286.535,00
9	888/4	C BLOK (SPOR TESİSİ)	V-B	14.056,78	2.500,00	35.141.950,00
Çevre Düzenleme, Ağaçlandırma, Altyapı (Maktuen)						14.479.529,75
TOPLAM						305.075.374,75

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %2 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;

$$\%2 \times 305.075.374,75,-\text{TL} = (6.101.507,50) \sim \mathbf{6.101.508,-\text{TL}}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	140.658.289,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	6.101.508,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	146.759.796,50

6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Projedeki toplam maliyet hesabı raporumuz önceki bölümünde yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dahil blokların toplam kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Yapılan hesaplamalarda projede toplam maliyetin yüklenici karı dahil **305.075.374,75 TL** olabileceği hesaplanmıştır.

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Proje bünyesinde yer alan ünitelerin satılabilir alanları ruhsatlar üzerinden alınmıştır. Otel ve Spor Tesisinin satılabilir alanının ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı ile eş değer olacağı, ofis ve işyeri alanlarının ise satılabilir alanları ortak alanlar hariç tutularak hesaplanmıştır. Ofis ve işyerlerinde bulunduğu katlardaki ortak alanlar dahil edilmemiş salt dükkanın dıştan dışa olan alanı kullanılmıştır. Özetle olası eklenti, depo alanı, katlardaki ortak alanlardan alabileceği pay göz ardı edilmiştir.
- Ofis ve işyeri olarak ruhsat alınmış bloklardaki ofis alanlarının toplam alanının %85 i kadar, dükkan alanlarının ise %15 i kadar olacağı kabul edilmiştir. Aşağıda yapılan varsayımlara göre hesaplanmış satılabilir alanlar tablo halinde sunulmuştur.

SATILABİLİR ALANLAR (M ²)	
OFİS	30.937,22
DÜKKAN	5.459,51
OTEL	44.800,06
SPOR TESİSİ	14.056,78

- Yapılan projeksiyonda 2016 yılı için dükkan birim fiyatlarının 14.000 TL/m², ofis birim fiyatlarının 7.000 TL/m² otelin bir bütün halinde satılacağı birim fiyatının 5.000 TL/m², spor merkezinin de bir bütün halinde satılacağı ve birim fiyatının 4.000 TL/m² olacağı kabul edilmiştir. Bu birim değerlerin her yıl %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofislerin 2016 yılında %5, 2017 yılında %55, 2018 yılında %40 oranında tamamlanacağı, spor merkezi ve otelin bir bütün halinde 2017 yılında tamamlanacağı, dükkanların ise 2017 yılında %55, 2018 yılında %45 oranında satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmış.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **650.503.740 TL** olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplamalardan projelendirilmiş arsa değeri ise **337.285.333 TL** bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	650.503.740
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	313.218.407
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	337.285.333

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 888 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller üzerinde konumlu Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 146.759.796,50-TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 650.503.740,-TL hesaplanmıştır. Yanı sıra gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri 337.285.333 TL olacağı ortaya çıkmıştır. Bu değer, proje geliştirme bedelini de içeresinde barındırmakla birlikte gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değerinin 140.658.289,00-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'ndeki 888 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller üzerinde yer alan Kayabaşı Rekreasyon Uygulama Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	146.759.796,50	41.811.907,83
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	650.503.740,00	185.328.700,85
Parselin Değeri	140.658.289,00	40.073.586,61

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,51 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında,500-999 TL arası olanlar %8 oranında,1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı mahal listesi
- Rezerv Alanı İle İlgili Resmi Gazete
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri