

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



İKİTELLİ PARSELLERİ
Başakşehir / İSTANBUL

2016/0007

06.01.2016

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 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 06.01.2016 tarihinde, 2016/0007 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerleme 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;
- 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 hakkım etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;



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	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	04.01.2016
RAPOR TARİHİ	06.01.2016
RAPOR NO	2016/0007
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İkitelli- Mahallesi Sınırlarında Yer Alan 35 Adet Parsel Başakşehir / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.076969°, 28.777343° (1335 Ada 5 Parsel)
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerinde göre, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi'nde yer alan toplam 35 adet parsel. (Bkz. Raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapora konu taşınmazlar muhtelif imar planları içerisinde yer almaktadır. Ayrıntılı bilgi rapor içerisinde açıklanmıştır. (Bkz. Raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu çalışma rapor içerisinde lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
TAŞINMAZLARIN TOPLAM KDV HARİÇ PIYASA DEĞERİ	287.212.439,-TL (İkiyüzseksenyedimilyonikiyüzonikibindörtüotuzdokuz Türk Lirası)

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 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 bilgede 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.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer 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	7
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	9
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	11
2.1.	Değer Tanımları	11
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	11
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	11
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	11
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	12
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	12
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	12
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	12
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	13
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	13
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	13
2.3.2.	Varsayımlar	14
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	15
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	15
2.3.6.	Şerefiye	15
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	15
2.3.8.	Rapor Tarihi	15
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	16

3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*).....	16
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm	17
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.3.1.	İstanbul İli (*).....	20
3.3.2.	Başakşehir İlçesi	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	26
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	32
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	47
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	47
4.4.2	Belediye İncelemesi	48
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	49
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	49
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	50
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	50
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	50
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	50
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	50
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	50
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	51
BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	52
5.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	57
5.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	58
5.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	62
BÖLÜM 6	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	63

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 06.01.2016 tarihinde, 2016/0007 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi sınırlarında konumlu toplam 33 adet ve İkitelli -1 Mahallesi sınırlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli protokole istinaden 2 adet olmak üzere toplam 35 adet taşınmazın güncel değerlerinin tespiti çalışması için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması 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 değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzman yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candeğer Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarına yardımcı olmuşlardır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 04.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 06.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan arsaların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli -1 Mahallesi sınırlarında konumlu 2664 ve 2665 nolu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen protokol şartlarının ve protokole ek olarak alınan Şirket Yönetim Kurulu Kararları'nın dikkate alınması talep edilmiştir.

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : 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 Resmî 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.

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ADRESİ** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4
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,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
- PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1. 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.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değış 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.

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değıştirmesi 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.

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. 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 değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3. 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 değeridir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.1.4. 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 tesisleriyse 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

2.2. 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.

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. 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.

2.2.2. 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 gelirin 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 gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. 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 takdiri yapılır.

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.

2.2.4. 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.

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. 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 değerlendirilmede 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 enstrüman 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 değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.3.6. 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 tükenen 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.

2.3.7. 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.

2.3.8. Rapor Tarihi

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

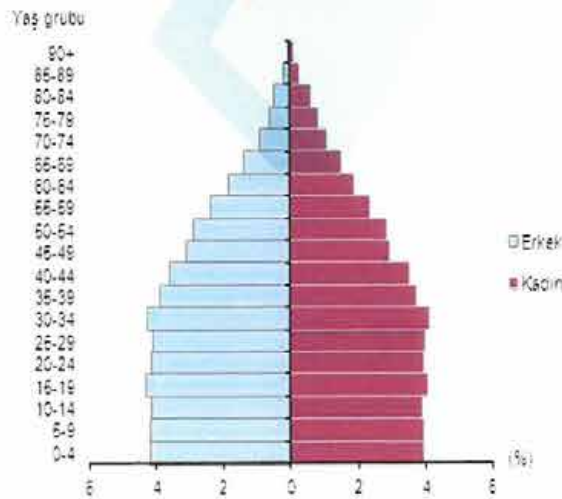
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5 150 072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 113 072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.

Nüfus piramidi, 2014



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

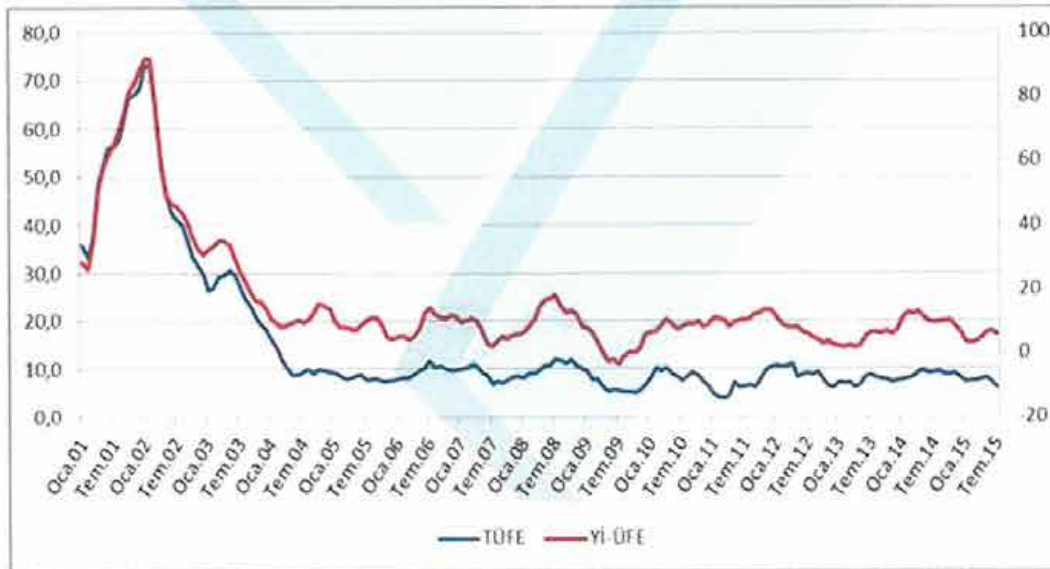
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında

siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açıktaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ye oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımı beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibariyle kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers



3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. 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 Boğazı'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 Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. 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. Gecekondular, 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 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	Büyükkçekmece	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.

(*). İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

3.3.2. Başakşehir İlçesi



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.

(*) Başakşehir İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.

4.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu toplam 35 adet parsel; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp ve Başakşehir İdari Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır. Parsellerden 1360 ada 7 parsel, 1384 ada 1 parsel ile 2664 ve 2665 parseller Başakşehir Mahallesi sınırlarında, diğer parseller ise Ziya Gökalp Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar geniş bir bölgede konumlanmakta olup genel itibarı ile O3 Tem Otoyolunun kuzeyinde, İstanbul Olimpiyat Stadı'nın doğusunda ve İkitelli Sanayi Sitesi'nin batısında yer almaktadır. Parsellerin konumlarını gösterir kadastral sınırları işlenmiş uydu görüntüleri aşağıda yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Olimpiyat Stadı kompleksi, Emlak Konut Ayazma Konutları Projesi, My Europa Projesi, TOKİ konut projeleri yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım O3 TEM Otoyolu ve bağlantı ve yan yolları aracılığı ile Hürriyet Bulvarı ve Olimpiyat Stadı Yolu üzerinden sağlanmaktadır.





2664 ve 2665 Nolu Parseller



1384/1 ve 1360/7 Nolu Parseller



1335/5-12-13-15, 1336/7-8-10, 1337/17-23, 1338/8, 1339-19-5-7-8-9-10-11-12-13-14,
1340-2-3-4-6-10, 1341-2-3-4-5, 1344-1-2 Parseller

4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu parsellerin TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre taşınmazların mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Başakşehir
MAHALLESİ : İkitelli – 2
: İkitelli – 1 (2664 ve 2665 parseller)
SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)

Sıra	Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	HİSSESİ	CİLT	SAHİFE	TAPU TARİHİ	YEV.
1	1335	5	ARSA	7,606.73	1/1	153	15084	08.09.2011	9524
2	1335	12	ARSA	7,123.14	1/1	153	15091	08.09.2011	9524
3	1335	13	ARSA	4,123.45	1/1	153	15092	08.09.2011	9524
4	1335	15	ARSA	3,507.22	1/1	153	15094	08.09.2011	9524
5	1336	7	ARSA	2,000.00	192529/240000	153	15103	08.09.2011	9524
6	1336	8	ARSA	3,639.25	6093/8000	153	15104	08.09.2011	9524
7	1336	10	ARSA	2,000.00	857/48000	153	15106	24.09.2012	10733
8	1337	17	ARSA	3,074.73	140479/240000	153	15127	24.09.2012	10733
9	1337	23	ARSA	4,186.21	1/1	154	15133	08.09.2011	9524
10	1338	8	ARSA	6,752.61	166823/240000	154	15142	08.09.2011	9524
11	1339	19	ARSA	17,623.78	1/1	162	15999	27.03.2015	5307
12	1339	5	ARSA	3,438.76	37206/240000	154	15152	08.09.2011	9524
13	1339	7	ARSA	16,640.94	934206029856/ 3195060480000	154	15154	07.02.2013	1780
14	1339	8	ARSA	3,783.19	1/1	154	15155	08.09.2011	9524
15	1339	9	ARSA	2,089.79	36244/240000	154	15156	08.09.2011	9524
16	1339	10	ARSA	5,900.62	325471017/ 536420000	154	15157	07.02.2013	1780
17	1339	11	ARSA	5,080.74	109334/120000	154	15158	07.02.2013	1782
18	1339	12	ARSA	3,007.56	5747/9600	154	15159	08.09.2011	9524
19	1339	13	ARSA	3,140.22	171330/240000	154	15160	07.02.2013	1780
20	1339	14	ARSA	3,174.62	1/1	154	15161	08.09.2011	9524
21	1340	2	ARSA	2,000.00	18413/240000	154	15163	08.09.2011	9524
22	1340	3	ARSA	3,869.99	35999/240000	154	15164	07.02.2013	1780
23	1340	4	ARSA	15,400.00	53243/120000	154	15165	08.09.2011	9524
24	1340	6	ARSA	4,909.35	72001/120000	154	15167	07.02.2013	1780
25	1340	10	ARSA	8,329.50	31001/120000	154	15171	07.02.2013	1780
26	1341	2	ARSA	3,552.91	1/1	154	15183	08.09.2011	9524
27	1341	3	ARSA	5,294.07	1/1	154	15184	08.09.2011	9524
28	1341	4	ARSA	4,473.52	1/1	154	15185	08.09.2011	9524
29	1341	5	ARSA	8,293.85	1/1	154	15186	08.09.2011	9524
30	1344	1	ARSA	24,216.63	2231/240000	154	15189	08.09.2011	9524
31	1344	2	ARSA	13,924.89	48831/80000	154	15210	08.09.2011	9524
32	1360	7	ARSA	13,849.54	1/1	158	15530	26.11.2012	13680
33	1384	1	ARSA	5,424.66	102150/240000	159	15634	26.11.2012	13680
34	0	2664 (*)	TOPÇU ATIŞ SAHASI	14,400.00	1/1	2	126	23.09.2014	15219
35	0	2665 (*)	TOPÇU ATIŞ SAHASI	71,563.17	1/1	2	127	14.11.2014	18361

(*) Taşınmazlardan İkitelli – 2 Mahallesinde yer alan parseller Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tam veya hissesi mülkiyetindedir. İkitelli – 1 Mahallesi sınırlarında yer alan 2664 ve 2665 nolu parseller ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir. 2664 ve 2665 nolu parseller Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile TOKİ arasında yapılan 05.03.2015 tarihli protokol gereği Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır..

4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

Rapor konusu parsellerin TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre rapora konusu taşınmazların takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	BEYAN	ŞERH
1335	5	*Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215)	-
1335	12	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	-
1335	13	-	-
1335	15	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	-
1336	7	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977)	-
1336	8	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977)	*TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006/ 5134)
1336	10	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	*TOKİ lehine şufa hakkı (03.04.2006/5134) *İhtiyati Tedbir: Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19.11.2015 tarih 2015/476 esas sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazıları. (19.11.2015/22217)
1337	17	*2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme (19.06.2008/11270) *2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme (15.10.2009/11351) *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	*TOKİ lehine şufa hakkı. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 22.03.2006 gün 7134 sayılı yazıları. (03.04.2006/5134) *Şufa hakkı 03.04.2006 y 5134 Toplu Konut İdaresi Bşk 22.03.2006 gün ve 7134 sayılı yazıları (03.04.2006/5134)
1337	23	*Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977)	-
1338	8	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	-
1339	19	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	*Şufa hakkı Toplu Konut İdaresi Bşk 22.03.2006 gün ve 1734 sayılı yazıları (03.04.2006/5134)
1339	5	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	-

ADA	PARSEL	BEYAN	ŞERH
1339	7	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	-
1339	8	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15/10/2009 tarih ve 11351 yevmiye) *Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977)	-
1339	9	*Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215)	-
1339	10	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) * Ramazan ÖZ, T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. (09.06.1994/3032) * Selahattin UNCU hissesine, T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi. (10.11.1994/6310) * Birgül TÖRE (Evlenmekle NAS) hissesi, T.E.K. lehine daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat etmiştir. (06.07.1995/3560) * Meryem ERDEM hissesinde T.E.A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı tesis edildi. (04.07.1996/4026) * Turgut YILDIRIM, T.E.A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti. (03.05.1997/3956) * Ali Yalçın UĞUR, Yalçın İPEK, İnce BAYRAKTAR, Serap İnce BAYRAKTAR, T.E.İ.A.Ş. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etmişlerdir. (02.05.2007/7703)	-
1339	11	-	-
1339	12	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *Proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullananlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmeti için ayrılan yerlerin müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir. (12.10.2005/16977)	*İhtiyati Tedbir: Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16.11.2015 tarih 2015/915 esas sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazıları ile. (16.11.2015/21920)
1339	13	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	-
1339	14	*Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215)	-
1340	2	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215)	-
1340	3	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh (09.04.1999/2816)	-
1340	4	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215)	*TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006/5134)
1340	6	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *TEAŞ lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh (09.04.1999/2816)	-
1340	10	* Sabri KURT, T.E.K. lehine irtifak hakkı tesisine muvafakat etti. (10.02.1994/797)	-

ADA	PARSEL	BEYAN	ŞERH
1341	2	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *TEK 2.Grup Mdr. 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh (14.02.1992/1508)	-
1341	3	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351)	-
1341	4	*Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir. (27.03.2007/5215)	-
1341	5	*775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (15.10.2009/11351) *09.01.1995 gün 106 yevmiye ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. (28.02.2002/373) *09.01.1995 gün 106 yevmiye ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin Küçükçekmece Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 03.07.2000 gün 03/4441 sayılı yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. 05.07.2000 sayı 998 (09.01.1995/106)	-
1344	1	-	*TOKİ lehine şufa hakkı. (03.04.2006/5134)
1344	2	*2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme (15.10.2009/11351) * Muhdesat Bilgileri: Üzerindeki ev ve ahır Necati BİÇER ile Ali BİÇER'e aittir. (08.09.2011/9524)	-
1360	7	*Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (24.09.2010/9679) *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (21.12.2012/15043)	*İtirazlı (01.01.1900 tarih) *TOKİ lehine şufa hakkı şerhi: (12.03.2007/4094) *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010/4844)
1384	1	*İmar düzenlemesine alınmıştır. (09.07.2010/7128) *Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (24.09.2010/9679) *775 sayılı kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (21.12.2012/15043)	*İtirazlı (01.01.1900 tarih) *TOKİ lehine şufa hakkı şerhi: (12.03.2007/4094) *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010/4844)
0	2664	*3194 Sayılı Yasanın 18.md. göre şerh. (06.11.1998/10672) *Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (23.09.2014/15219) *Karayolları Genel Müdürlüğü 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (17.05.2002/3910) *Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (23.09.2014/15219)	-
0	2665	*3194 Sayılı Yasanın 18.md. göre şerh (06.11.1998/10672) *Askeri güvenlik bölgesi içerisindedir. (30.11.1998/11438) *Maliye Hazinesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü lehine 634,72 m ² lik irtifak hakkı (25.04.2003/3644) *Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (14.11.2014/18361) *Karayolları Genel Müdürlüğü 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (17.05.2002/3910)	-

Taşınmazların bulunduğu bölge gecekondu önleme bölgesi ilan edilmiş olması sebebi bu alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkili kılınmıştır. Bu kapsamda 775 Sayılı Kanun gereği olan takyidatlar ile kamu ihtiyacına yönelik takyidatlar taşınmazlar için olumsuz bir etken oluşturmamaktadır.

Bölgede yeni imar düzenlemesi yapılmış olup eski tarihli imar uygulaması ve 18.madde uygulaması ile ilgili şerhler geçerliliklerini yitirmişlerdir. Yine Küçükçekmece Belediyesi'nin ifraz işleminin iptali ile ilgili takyidatlar eski tarihli olup bu kapsamdadır.

2942 sayılı kanunun 7.maddesi kamulaştırma işlemleri ile ilgilidir. Kanuna göre idare kamulaştırma kararı verildikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini, tapu müdürlüğüne bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değişirse bu mülkiyet veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelen değişikliği tapu müdürlüğü ilgili idareye bildirir. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13. Maddeye göre tebligata gerek kalmaksızın şerh tapu sicilinden kaldırılmalıdır. Ayrıca bölgedeki imar uygulamaları sürecinde ilgili kurumların talepleri ve ihtiyaçları dikkate alınmaktadır. Buna göre takyidatlar içerisinde bulunan kamulaştırma şerhleri (2942 sayılı kanun ile ilgili şerhler) taşınmazlar için olumsuz bir etken arz etmemektedir.

Takyidatlar arasında yer alan TEK ve TEİAŞ ve benzeri irtifak hakları ise kurumların rutin uygulamaları olup taşınmaz değerleri açısından olumsuzluk yaratmamaktadır.

Yukarıda bahsi geçen beyan Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazların T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devri esnasında ilgili mevzuat gereğince zorunlu olarak tapu kaydına tescil olmuştur. Bu beyan olası plan değişikliği sonucunda kamu hizmetleri için ayrılan yerlerin Hazineye bedelsiz devredilmesi için konulmuştur. Ayrıca oluşan mülkiyet değişikliği sebebi ile üzerindeki inşaat hakkının hükmünü kaybettiği düşüncesine varılmıştır.

İlgili kanunlar gereği devlet veya kamu tüzel kişileri tarafından kamu yararı gereğince, kanun ile belirlenmiş olan esaslar çerçevesinde, ücreti peşin ödenmek kaydıyla mülkiyetinin mecburi olarak alınması işlemi olan istimlak ve bunun için parsel üzerine konulmuş olan şerhin yıllar itibari ile geçerliliğini yitirdiği düşüncesine varılmıştır. Dolayısı ile taşınmaz üzerindeki şerh ve notların taşınmaza olumsuz bir etkisinin olmadığı düşüncesine varılmıştır.

1360 Ada 7 nolu parsel ve 1384 ada 1 nolu parsel ile ilişkin imar planı ve imar uygulaması iptal edilmiştir. Bölgede imar planları yapılmış ve imar uygulamaları tamamlanmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisseler üzerinde olumsuz bir etken

bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmazların imar öncesinden gelen şerhlerinin kaldırılması önerilmektedir.

Taşınmazlardan 1336 ada 10 parsel ve 1339 ada 12 parseller üzerinde yer alan İhtiyati Tedbir Şerhleri ile ilgili olarak bilgi alınmıştır. Şerhlerden; Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mah., 2015/915 E. sayılı dosya tapu iptali ve tescil davası olup, davacısı, Hasan Demir, davalısı: Irmakkent İnşaat şirkettir. Diğer şerh ile ilgili olarak da; Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mah., 2015/476 E. sayılı dosya tapu iptali tescil şüfa davası olup, davacısı, Saadettin Çetiner, davalıları, İbrahim Güner ve Kaniye Güner'dir. Her ne kadar şerh ile ilgili olarak hisse belirtilmemiş olsa da dosyalarda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. taraf değildir.

2664 ve 2665 nolu parseller üzerinde yer alan şerh ve notlar ise; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolünün tarafların yükümlülükleri başlıklı 4 Maddesinin, TOKİ'nin Yükümlülükleri başlıklı (B) fıkrasının 5. bendinde **“Protokol konusu taşınmazların tapu devri, ŞİRKET'in talep yazısına müteakip 1 ay içerisinde yapılacak olup, devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemleri TOKİ'nin yükümlülüğünde”** olduğu belirtilmektedir.

Rapora konu parsellerin mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların imar durum bilgileri özet halinde aşağıda tabloda gösterilmiştir.

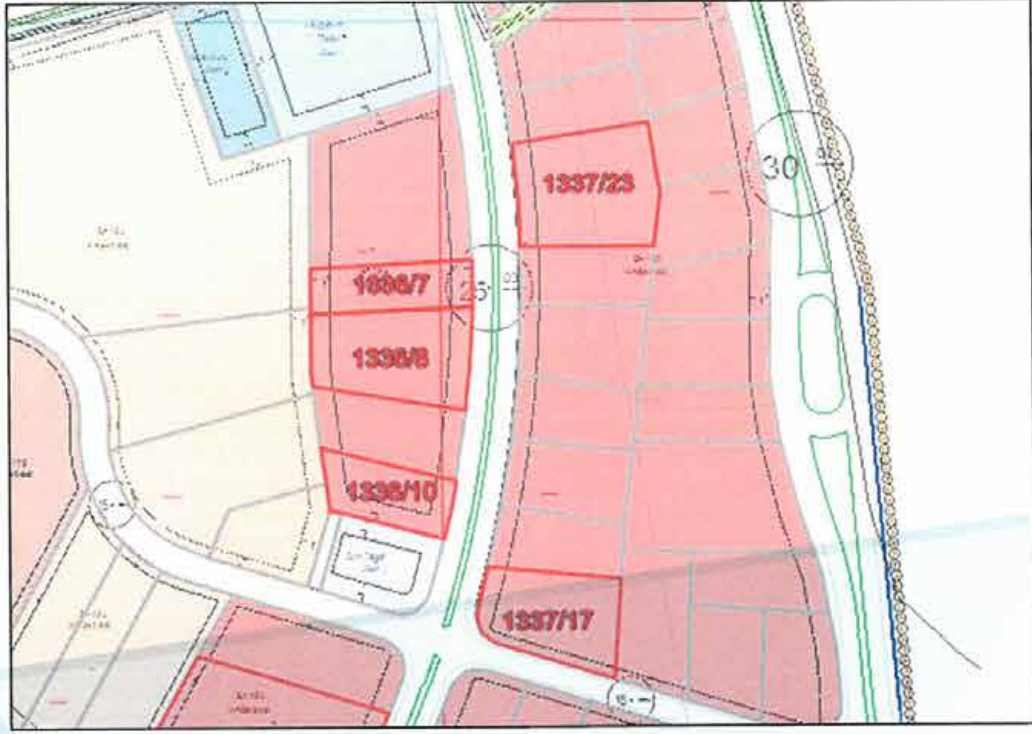
Sıra	Ada	Parsel	Plan Adı	Lejant	Yapılaşma Kriterleri	
1	1335	5	30.03.2011 onay tarihli (22.10.2012 ve 04.03.2015 tarihli tadilat onay tarihli) İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı R.U.İ.P.	Sosyal Kültürel Tesis Alanı	E=2,00	H=16.50 m.
2	1335	12		Ticaret Alanı	E=1,50	H=Serbest
3	1335	13		İdari Tesis Alanı	E=2,00	E=16,50 m.
4	1335	15		Ticaret Alanı	E=2,00	H=Serbest
5	1336	7		Ticaret Alanı	E=1,50	H=Serbest
6	1336	8		Ticaret Alanı	E=1,50	H=Serbest
7	1336	10		Ticaret Alanı	E=1,50	H=Serbest
8	1337	17		Ticaret Alanı	E=1,50	H=Serbest
9	1337	23		Ticaret Alanı	E=1,50	H=Serbest
10	1338	8		Metro İstasyonu Alanı	-	-
11	1339	19		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
12	1339	5		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
13	1339	7		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
14	1339	8		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
15	1339	9		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
16	1339	10		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
17	1339	11		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
18	1339	12		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
19	1339	13		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
20	1339	14		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
21	1340	2		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
22	1340	3		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
23	1340	4		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
24	1340	6		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
25	1340	10		Konut Alanı	E=1,50	H=Serbest
26	1341	2		Rekreasyon Alanı, ENH	E=0.03	H=6.50 m.
27	1341	3		Sağlık Alanı	E=2,00	H=16.50 m.
28	1341	4		Anaokulu Alanı	E=2,00	H=16.50 m.
29	1341	5		İdari Tesis Alanı	E=2,00	H=16.50 m.
30	1344	1		Rekreasyon Alanı, ENH, Metro	E=0.03	H=6.50 m.
31	1344	2		Rekreasyon Alanı, ENH	E=0.03	H=6.50 m.

Sıra	Ada	Parsel	Plan Adı	Lejant	Yapılaşma Kriterleri	
32	1360	7	04.11.2015 tarih Kuzey Ayazma G.Ö.B. 1/1.000 ölçekli U.İ.P.	Ticaret Konut (TİCK-1)	E=2.00	20 Kat
33	1384	1		Rekreasyon, YYA	-	-
34	0	2664	08.01.1996 tarihli 1/5.000 Ölçekli İkitelli OKSB ve Çevresi N.İ.P.	Hafif Metro ve Depolama, Yol	-	-
35	0	2665	* 08.01.1996 tarihli 1/5.000 ölçekli İkitelli Toplu Konut N.İ.P. * 04.07.2003 tarihli 1/1.000 Ölçekli İkitelli Toplu Konut Alanı U.İ.P.	* Lise Alanı, Meslek Lisesi Alanı, Hafif Metro ve Depolama Alanı, Park Alanı, Yol *Terminal Alanı, Yol	-	-

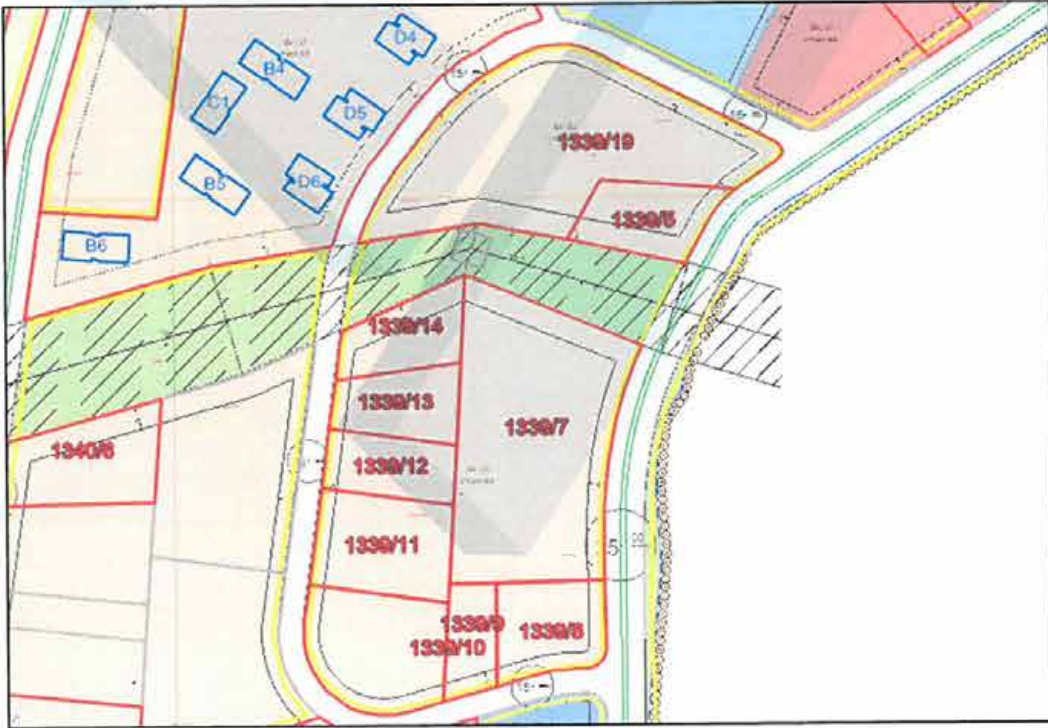
Rapor konusu taşınmazlardan konut ve ticaret alanı dışında kalan yerler ile ilgili olarak yapılaşma şartları plan notlarında ve ilgili yönetmeliklerde belirtilmiştir.

Taşınmazlardan 2264 parsel ve 2665 parsel 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yer almaktadır. 2264 nolu parsel Hafif Metro Depo Alanı ve Yol Alanı lejantına sahiptir. 2665 nolu parsel ise Lise Alanı, Meslek Lisesi Alanı, Hafif Metro ve Depo Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı lejantına sahiptir.

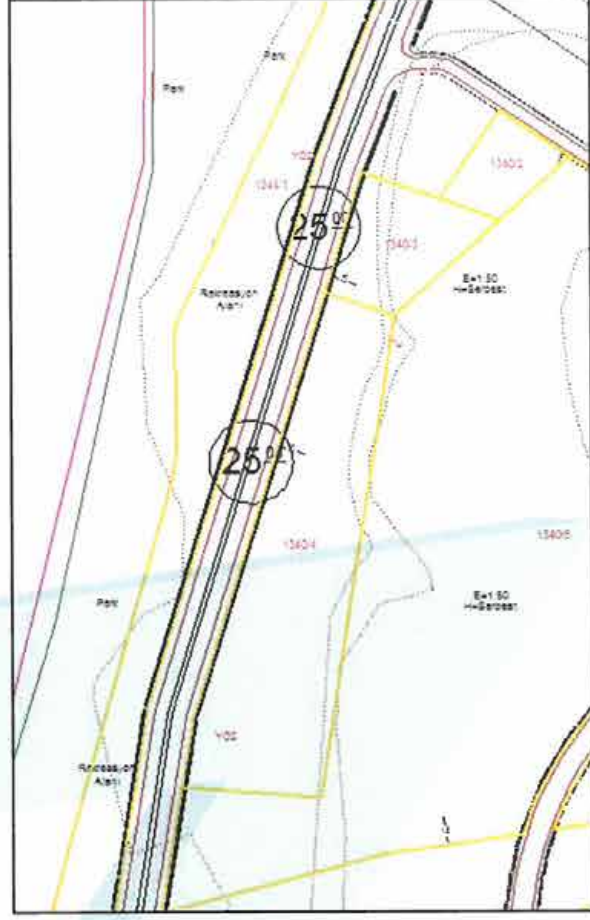
Taşınmazlardan 2665 nolu parselin doğusunda kalan bir kısmı ise 04.07.2003 tarihli 1/1.000 ölçekli İkitelli Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup bu plan dahilinde "Terminal Alanı" ve "Yol Alanı" lejantına sahiptir.



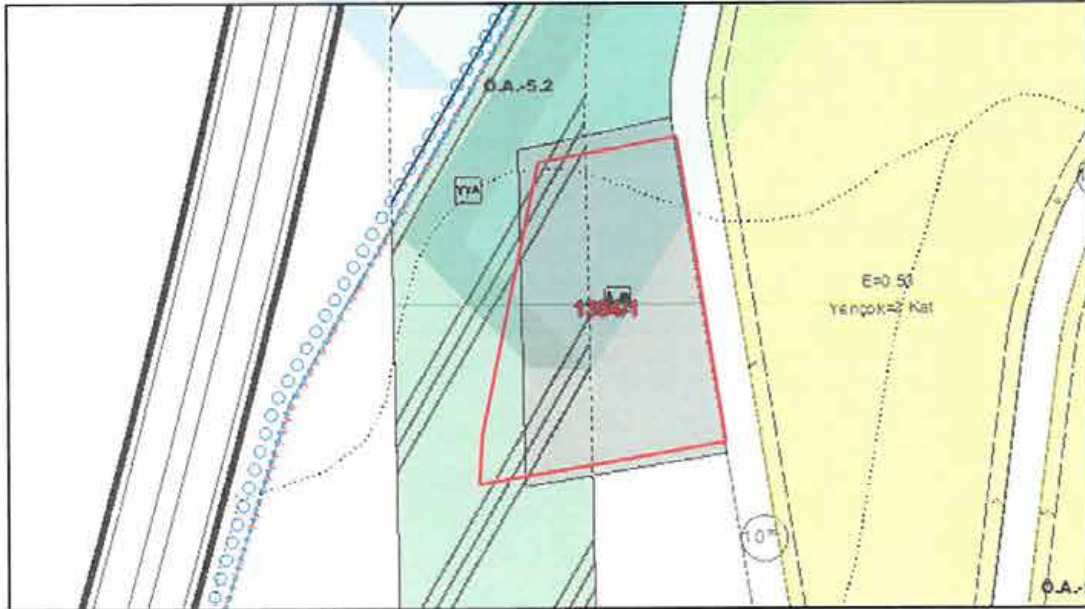
1337 Ada 7, 8, 10, 17 ve 23 Parseller



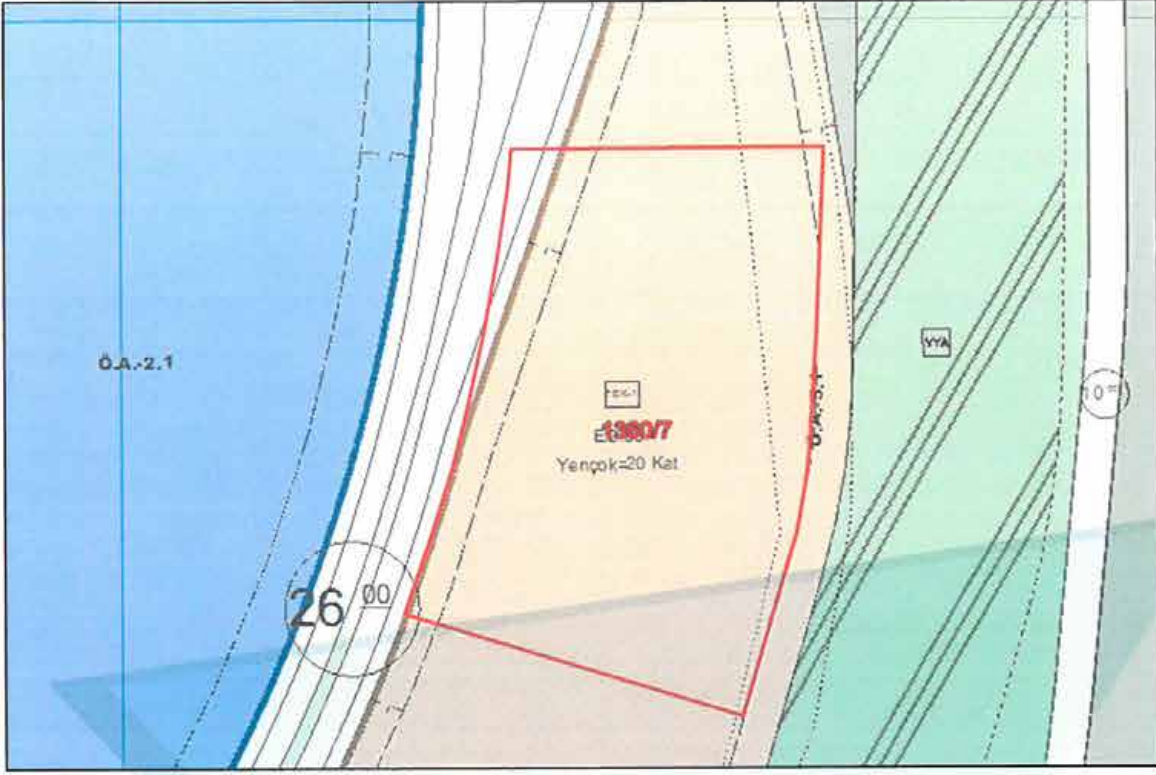
1339 Ada 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parseller



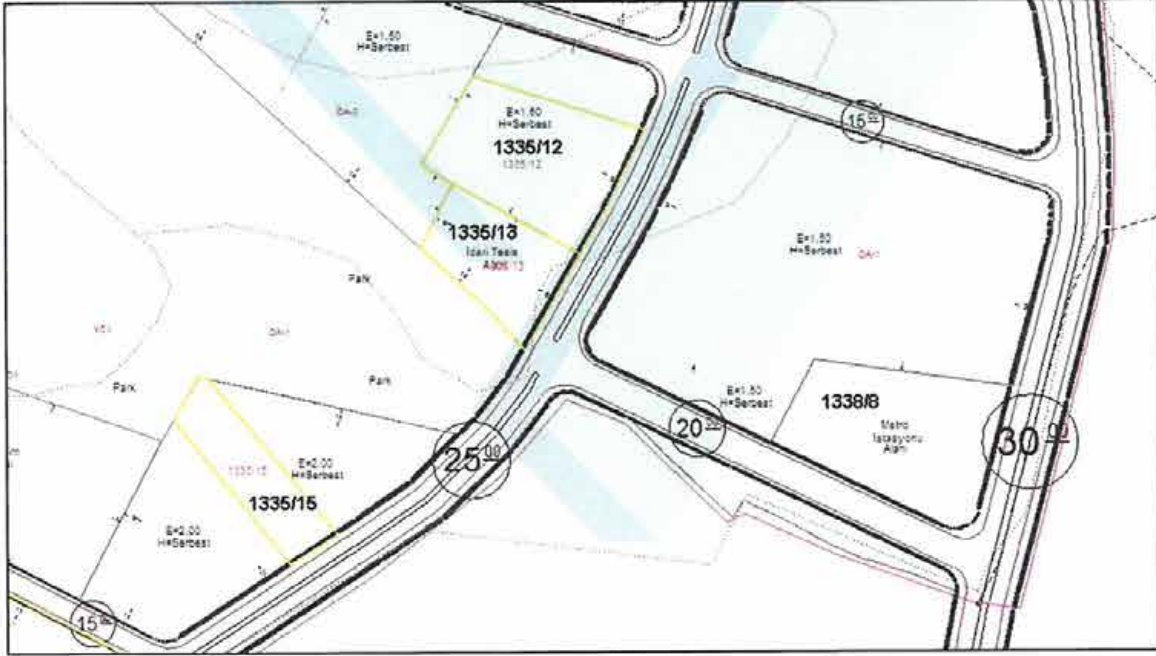
1340 Ada 6, 10 Parsel, 1334 Ada 2 Parsel, 1340 Ada 2, 3, 4 Parsel, 1344 Ada 1 Parsel



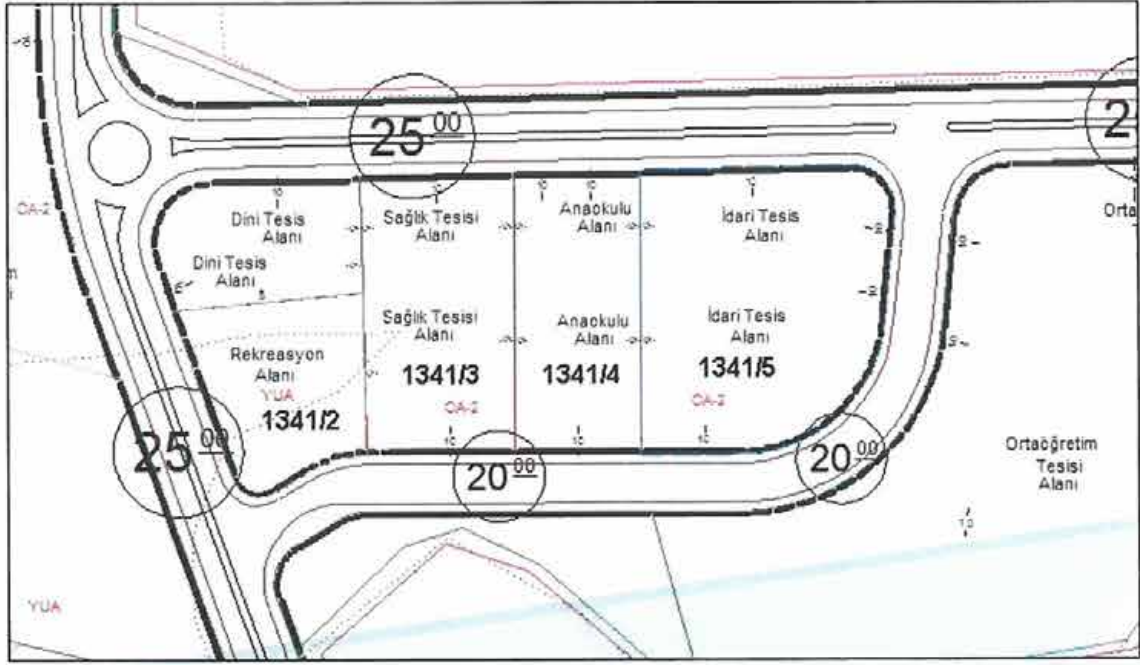
1384 Ada 1 Parsel



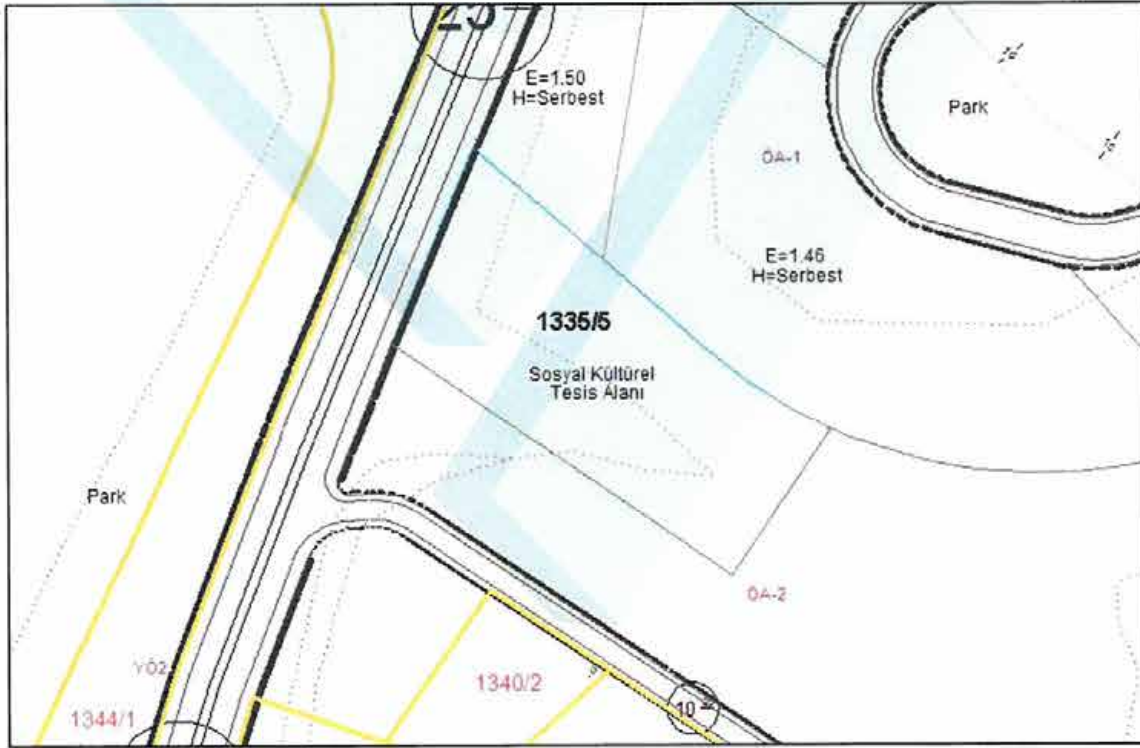
1360 Ada 7 Parsel



1335 Ada 12, 13, 15 Parsel 1338 Ada 8 Parsel



1341 Ada 2, 3, 4, 5 Parseller



1335 ada 5 Parsel

PLANSIZ ALAN

26.51 HA

3 NOLU KAV PROJESİ P.T.
13.10.2006

2664 Nolu ve 2665 Nolu Parsel

Rapor konusu taşınmazların içerisinde yer aldıkları imar planlarına ait plan notları aşağıda verilmiştir.

30.03.2011 TT'Lİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, İKİTELLİ AYAZMA BÖLGESİ, GECEKONU DÖNÜŞÜM VE KENTSEL YENİLEME ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMIŞ OLAN "KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ" İÇİN YAPILMIŞ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN ATATÜRK HAVALİMANI VE ÇEVRESİNE MANİA PLANI İLE GELEN İRTİFA SINIRLAMALARINDA HAVA MANİA SINIRLARI İÇİNDE KALAN İMAR ADALARINDA O SINIR İÇİN GETİRİLEN MAX H YÜKSEKLİĞİNİ AŞAN (BACA, ASANSÖR KULESİ, VB. DAHİL) BİNA YAPILAMAZ.
4. HAVA MANİA PLANINA GÖRE GÖSTERİLEN GÜVENLİK BÖLGESİ YAPI YÜKSEKLİĞİ KISITLI ALANLAR VE AŞILAMAYACAK KOT SINIRLARINA UYULACAKTIR. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN TEKRAR GÖRÜŞ GELMESİ HALİNDE; YENİ GÖRÜŞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
5. MANİA PLANI İNİŞ KALKIŞ KORİDORUNDA KALAN BÖLGEDE BİNALARIN ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ PARLAYICI VE YANSITICI ÖZELLİK TAŞIMAMASI ALÇALMA VE TIRMANMA KORİDORUNDA UÇAKLARIN YOĞUN GÜRÜLTÜ OLUŞTURMASINDAN DOLAYI BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEME KULLANILMALI VE BÖLGEDEKİ BİNALARDA ANNEX-14 PART-6 GEREĞİNCE MANİALARIN GÖRSEL YARDIMCILARLA İŞARETLENMESİ VE İŞIKLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.
6. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA TEİAŞ, (TRAKYA GRUP İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ) GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
8. YEŞİL ALAN, PARK, YOL, EĞİTİM TESİS ALANI, SAĞLIK, DİNİ TESİS, KENTSEL HİZMET ALANI VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
9. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, KAT YÜKSEKLİĞİ, ÇEKME MESAFELERİ VE max H SERBEST OLMAK ÜZERE UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. SU BASMAN KOTLARI AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
10. TİCARET ALANLARI; BU ALANLARDA, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, KONFERANS SALONU, OTEL, MOTEL, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, LOKANTA, RESTAURANT, YÖNETİM BİNALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI VE KAT OTOPARKI YER ALABİLİR.
11. TİCARET ALANLARINDA; PLAN YAPIM YÖNETMELİĞİNİN BELİRLEDİĞİ MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜNÜ ALMAK, TALEBİN BULUNDUĞU ALANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMAK KOŞULU İLE ÖZEL OKUL, ÖZEL HASTANE, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YAPILABİLİR.
12. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
13. PLAN BÜTÜNÜNDE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSELİN TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN OTOPARK YAPILABİLİR.

14. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KAT OLDUĞUNDA 2 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BODRUM KATLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR. BU ALANLARDA NET 2,40 METRE GİRİŞ SAĞLAMASI VE YOLA CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA DÜKKÂN YAPILABİLİR.

15. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

16. PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA $\max E=0.03$ VE $\max H=6$ 50 GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TRAFİ, İDGAŞ VANA ODALARI, MUHTARLIK, KREŞ, SPOR TESİSLERİ, LOKANTA, BÜFE, KAFETERYA VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

17. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM- HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİ UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURULUŞLARI UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ HELİPORT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

18. İDGAŞ'IN VANA ODASI VE BÖLGE REGÜLATÖRLERİ İÇİN YER TALEP ETMESİ HALİNDE BU TALEP PLAN BÜTÜNÜNDEKİ PARK ALANLARININ 0.00 KOTU ÜZERİNDE KARŞILANABİLİR.

19. ANAOKULU İHTİYACA GÖRE KREŞ ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

20. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA VERİLEN KAKS DEĞERİ, DÜZENLENECEK MİMARİ PROJELERE GÖRE ADA /PARSEL İÇİNDE FARKLI ORANLARDA DAĞITILABİLİR. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE BULUNMAK KAYDIYLA EN FAZLA İKİ PARSEL ARASINDA BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE VE İNŞAAT ALANI TOPLAMININ %20'SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE KAKS DEĞERİ ADALAR /PARSELLER ARASINDA KAYDIRILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA YAPILAN ADA/ PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR.

21. İMAR UYGULAMA SINIRI PLAN SINIRI OLUP, UYGULAMA TEK EATP HALİNDE YAPILACAKTIR. İMAR UYGULAMASI YAPILIRKEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE 2981/3290 SAYILI EK-1 MADDESİ ŞARTLARI BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

22. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA ;

MİN. İFRAZ ALANI = 2000 M²'DİR.

BU ALANLARDA, JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER VE HAVA MANİA LİMİTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFAYA GÖRE HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

23. KONUT ALANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNDEN KULLANILMAK ÜZERE TOPLAM İNŞAAT ALANIN %5'İNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA; BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, KREŞ, MESCİT, SAĞLIK TESİSİ, KAFETERYA, LOKAL, SPOR TESİSİ VB. HİZMET BİRİMLERİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR.

24. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

04.03.2015 T.T.

24. SOSYAL DÖNATİ ALANLARI KAMU VE ÖZEL ÖLMÜK ÜZERE (DİNİ TESİS ALANI, SAĞLIK TESİS ALANI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, İDARİ TESİS ALANI, ANAOKULU ALANI, OKUL ALANI VE KREŞ ALANINDA) $E=2.00$ $Y_{ENÇOK}=16.50$ M'DİR.

25. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

04.03.2015 T.T.

**04.11.2015 tarih ve 17721 sayılı yazı ekinde İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma
Gecekondulu Önleme Bölgesine ilişkin harılanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜN OLUP, PLANIN SINIRI PLAN ONAMA SINIRIDIR.

A.2. PLAN KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.3. BU PLAN KAPSAMINDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- İLGİLİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ,
- ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
- ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.4. TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ÖZÜRLÜLER İÇİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.5. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

A.6. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİN KOTUNUN 0.50 M ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİNE KADAR PARSEL TAMAMINDA OTOPARK YAPILABİLİR.

A.7. PLANLAMA ALANINDA YAPI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE ZEMİN ÜSTÜ OTOPARK YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPI ADALARINDA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

A.8. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR.

A.9. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME V.B. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLERİNE YAKIN ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN-PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINDA, İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE "HELİPORT YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİ'NE" UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT "HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ" (HELİPORT ALANI VE YÜKSELTİLMİŞ HELİPORT ALANI) YER ALABİLİR.

A.10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMASI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PARK, BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI İLE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KAYDIYLA KARAYOLLARI, MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ALTLARINDA, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.

A.11. PLAN KAPSAMINDA UYGULAMA NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

A.12. PLANDA BELİRLENEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR. SAÇAK GENİŞLİĞİ MİN:0.60 M. İLE MAX:1.50 M. ARASINDA DEĞİŞEBİLİR.

A.13. BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1,20 M.Yİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3'ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.

A.14. BAHÇE SULAMASININ TEMİNİ AMACIYLA ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

A.15. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M² Yİ GEÇMEYEN EMSALE DÂHİL OLMAYAN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR.

A.16. İMAR ADALARININ YOL CEPHESİNDE BULUNAN YOL KENARI PASİF YEŞİL BANTLARDAN ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILMAK SURETİYLE MAHREÇ SAĞLANABİLİR.

A.17. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ PARSEL/PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN İNŞAAT RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

A.18. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİNİN MUVAFAKATI VE İLGİLİ KURUM-KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA; TRAFİK, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALTYAPI YAPILARI YAPILABİLİR.

A.19. TÜM PLAN ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN ALINACAK ÖNLEMLERİN TÜRÜ, ŞEKLİ VE TAŞIMA DEĞERLERİ, UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN SONDAJA DAYALI JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜTLER VE GEOTEKNİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

A.20. 19.12.2013 ONAY TARİHLİ İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI (4. ETAP) İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE HARİTALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.21. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE VE FONKSİYONU AYNI OLMAK KAYDIYLA BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE VE İNŞAAT ALANI TOPLAMININ %20'SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE ADALAR/PARSELLER ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA YAPILAN ADALARIN/PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN EDİLİR.

A.22. PLANDA BELİRTİLMİYEN, PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR MEVZUATI VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

A.23. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKLİ GÖRÜLEN KULLANIMLAR PLANLAMA ALANINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN AYRILACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E:2,40 VE E:2,00 OLUP, Yençok=20 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M²DİR.

B.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E:1,00, E: 0,75 VE E: 0,50 OLUP, E:0,50 KOŞULLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA Y_{ENÇOK}=2 KAT, E:0,75 KOŞULLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA Y_{ENÇOK}=3 KAT, E:1,00 KOŞULLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA İSE Y_{ENÇOK}=7 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M²DİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET-KONUT – 1 ALANLARI (TİCK-1)

TİCARET-KONUT – 1 ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E:2,00 OLUP, Yençok=20 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONUT, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, LOKANTA, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLİR.

MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M²DİR.

B.2.2. TİCARET-KONUT – 2 ALANLARI (TICK-2)

TİCARET-KONUT – 2 ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E:1,25 VE E:1,00 OLUP, E:1,00 KOŞULLU TİCARET-KONUT 2 ALANLARINDA $Yençok=7$ KAT, E:1,25 KOŞULLU TİCARET-KONUT 2 ALANLARINDA İSE $Yençok=10$ KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONUT, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, LOKANTA, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR.

BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEK OLUP, TEK BAŞINA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.

TİCARET-KONUT – 2 ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M²'DİR.

B.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

PLAN KAPSAMINDAKİ BELEDİYE HİZMET ALANINDA; SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS KULLANIMI YER ALACAK VE BU ALANDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, E=1.00 OLUP, $Yençok=$ MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLAR İFRAZ EDİLEMEZ, AMAÇLARI DIŞINDA İSKÂN EDİLEMEZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALAMAZ.

B.2.4. İDARİ HİZMET ALANLARI

BU ALANDA; KAYMAKAMLIK, KARAKOL, MUHTARLIK, VB. İDARİ KAMU BİRİMLERİNE YÖNELİK TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, E=1.00 OLUP, $Yençok=$ MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLAR İFRAZ EDİLEMEZ, AMAÇLARI DIŞINDA İSKÂN EDİLEMEZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALAMAZ.

B.2.5. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BU ALANLARDA; KONUT VE SANAYİ KULLANIMI DIŞINDA, PLAN BÖLGESİNDE VE ÇEVRESİNDEKİ DİĞER BÖLGELERDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ TESİSLER, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA E=1.00, $Yençok=2$ KAT OLUP, MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M²'DİR.

B.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

BU ALANLAR, GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ'NE TABİ ALANLAR OLUP, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ (UKOME, İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI, İSKİ VB.) ALINDIKTAN VE UYGULAMA PROJESİ İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA YER ALAN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, BÜYÜK ÖLÇEKLİ VE BÖLGESEL OLARAK HİZMET VEREN AKARYAKIT, LPG VB. DEPOLAMA ALANLARI KURULAMAZ.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, TAKS=0.30 KAKS=0.60 YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMAYACAK OLUP, BU ALAN İFRAZ EDİLEMEZ.

B.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

B.3.1.1. ANAOKULU ALANI

BU ALANDA E=1.00 OLUP, $Yençok=$ MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALAN, İHTİYACA GÖRE ANAOKULU VEYA KREŞ ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

B.3.1.2. İLKOKUL ALANI

BU ALANDA E=1.00 OLUP, $Yençok=$ MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.1.3. ORTAOKUL ALANI

BU ALANDA E=1.00 OLUP, $Yençok=$ MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.1.4. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

BU ALANLARDA E=1.00 OLUP, $Yençok=$ MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

B.3.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

6428 SAYILI SAĞLIK BAKANLIĞINCA KAMU ÖZEL İŞBİRLİĞİ MODELİ İLE TESİS YAPTIRILMASI, YENİLENMESİ VE HİZMET ALINMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ YERLEŞKESİ NİTELİĞİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK VE HİZMET VERECEK BU ALANDA, 6428 SAYILI SAĞLIK BAKANLIĞINCA KAMU ÖZEL İŞBİRLİĞİ MODELİ İLE TESİS YAPTIRILMASI, YENİLENMESİ VE HİZMET ALINMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK VE ONAYLANACAK OLAN PROJELERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANDA, E:1,50 OLUP, Yençok=SAĞLIK BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANIN "YAPI YASAKLI ALAN" KAPSAMINDA KALAN BÖLÜMLERİNDE HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

B.3.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.3.3.1. KAPALI SPOR TESİSİ ALANLARI

BU ALANLARDA; SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU, TENİS KORTU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI TESİSLER İLE YARDIMCI BİRİMLER VE DİĞER AÇIK SPOR TESİSLERİ VE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARKLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA, GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA, İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, E:0,15 DEĞERİ AŞILAMAZ.

BU ALANLARDA; EMSAL DEĞERİNE KARŞILIK GELEN İNŞAAT ALANININ %2'SİNİ AŞMAMAK VE BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURULMAMAK KAYDIYLA; SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER DE YER ALABİLİR.

B.3.4. İBADET ALANLARI

B.3.4.1. CAMİ

BU ALANDA; CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOYARK YAPILABİLİR.

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA, İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, E=1.00 OLUP, Yençok=MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.4.1. PARK

AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M²'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN Y_{ENÇOK}=4,50 M. YÜKSEKLİĞİNDE 1 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFİ, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR.

İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK BU ALANLARDA, AVAN PROJE AŞAMASINDA ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI DA ÇÖZÜLECEKTİR.

B.4.2. PASİF YEŞİL ALAN

YAPI YASAĞI UYGULANACAK OLAN DERE GÜZERGAHLARINDAN VE ULAŞIM AKSLARININ ARASINDAKİ REFÜJLERDEN MÜTEŞEKKİL BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ. ANCAK, PLANDA YAPI YASAKLI ALAN OLARAK GÖSTERİLEN DERE GÜZERGAHLARINDA KALAN PASİF YEŞİL ALANLARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İÇİN GEREKLİ ARITMA İLE İLGİLİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.4.3. REKREASYON ALANI

BU ALANLARDA; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE GİBİ TESİSLER, OTOPARK VE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERE İLİŞKİN TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN; EMSALİ 0,05'İ, KAT ADEDİ 2'Yİ, ASMA KATLI YAPILARDA $Y_{ENÇOK} = 9,30$ M.Yİ, ASMA KATSIZ YAPILARDA İSE $Y_{ENÇOK} = 8,30$ M.Yİ GEÇEMEZ. REKREASYON ALANININ YAPI YASAKLI ALAN KAPSAMINDA KALAN BÖLÜMÜNDE B.5.1. NOLU PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR VE HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

B.5. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

B.5.1. YAPI YASAKLI ALAN

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN, 25.12.2014 TARİH VE 591321 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ YAZISINDA BELİRTİLEN MENEKŞE DERESİ GÜZERGAHININ VE SÖZ KONUSU DERENİN DERE DUVARINDAN İTİBAREN SAĞINDA VE SOLUNDA 25'ER METRE, TOPLAM 50 METRE OLARAK BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA SINIRININ GEÇTİĞİ BU ALANLARDA, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İÇİN GEREKLİ ARITMA İLE İLGİLİ TESİSLER DIŞINDA HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, PARK, BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILACAK OLUP, BU ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE BU ALANA KOMŞU/YAKIN ALANLARDA YAPILACAK BÜTÜN UYGULAMALARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

"YAPI YASAKLI ALAN" GÜZERGAHININ "SAĞLIK TESİS ALANI" KAPSAMINDA KALAN BÖLÜMÜNDE HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

B.6. TEKNİK ALTYAPI

B.6.1. ULAŞIM

B.6.1.1. KARAYOLLARI

B.6.1.1.1. ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)

MEVCUT VE PLANLANAN OTOYOLLAR ARASINDAKİ BAĞLANTIYI SAĞLAYAN ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLLARIDIR.

B.6.1.1.2. BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

PLANDA; 30, 26, 25 VE 24.50 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, PLAN BÖLGESİNİN ÇEVRESİNDEKİ YERLEŞMELER İLE BAĞLANTISINI SAĞLAYAN GENEL TOPLAYICI YOLLARDIR.

B.6.1.1.3. TAŞIT YOLU

PLANDA; 17.50, 15 VE 13 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, PLAN KAPSAMINDAKİ FONKSİYONLARI BİRBİRİNE BAĞLAYAN VE GENEL TOPLAYICI YOLLARA ERİŞİMİ SAĞLAYAN YOLLARDIR.

B.6.1.1.4. YAYA YOLU

PLANDA 10 VE 8 METRE OLARAK GÖSTERİLEN BU YOLLARDA ARAÇ İZİ PLANLANMAMIŞ OLMAKLA BİRLİKTE BU YOLLAR, PLANDA BELİRLENMİŞ FONKSİYON BÖLGELERİNE NİHAİ ERİŞİMİN SAĞLANDIĞI YOLLARDIR.

B.6.1.1.5. KÖPRÜ

KÖPRÜ ALANLARINDA UYGULAMA, İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.6.1.2. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

B.6.1.2.1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR METROSUNUN YER ALACAĞI BU HATTA UYGULAMA İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.6.1.2.2. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR METRO HATTI GÜZERGAHINDA YER ALAN SAĞLIKKENT İSTASYONUNDA UYGULAMA İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.6.1.2.3. HAVARAY

SEFAKÖY-HALKALI-BAŞAKŞEHİR HAVARAY HATTINDA UYGULAMA İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.6.2. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

B.6.2.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLARDA; İSKİ, İGDAŞ, TELEKOM, TEİAŞ, BEDAŞ GİBİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT, ELEKTRİK, DOĞALGAZ, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE ARITIM GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK, YER ALTI VEYA YERÜSTÜ TESİSLERİ YER ALACAK VE UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA E:1,00, Y_{ENÇOK}=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.7. JEOLojİ VE YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

PLAN KAPSAMINDA, 19.12.2013 ONAY TARİHLİ İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI (4. ETAP) İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE HARİTALARI DOĞRULTUSUNDA;

* ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1) : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR,

* ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR,

* ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (ÖA-5.2) : DOLGU ALANLARI

GÖSTERİLMİŞ OLUP, KONU İLE İLGİLİ AYRINTILAR PLAN RAPORUNDA AÇIKLANMIŞTIR.

4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gördüğü değişiklikler aşağıda açıklanmıştır. Tapu kütüğüne yeni işlenmiş veya terkin edilmiş takyidatlar raporun tapu kayıtları bölümünden takip edilebilmektedir.

ADA PARSEL	DEĞİŞİKLİKLER
1335 ada 5 -12-13-15 nolu parseller, 1136 ada 7-8 nolu parseller, 1337 ada 23 nolu parsel, 1338 ada 8 nolu parsel, 1339 ada, 5 -8-9 -12-14 nolu parseller, 1340 ada 2 ve 4 nolu parseller, 1341 ada, 2-3-4 ve 5 nolu parseller, 1344 ada, 1 nolu parseller	İmar uygulaması sonucu oluşmuş parsel 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
1336 ada 10 parsel	Taşınmaza ait 4285/240000 hisse 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile Alpdoğan KUZUCAN adına kayıtlı iken 24.09.2012 tarih 10733 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir
1337 ada 17 parsel	Taşınmazda 143/240000 hisse ve 140336/240000 hisse 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye no ile Alpdoğan KUZUCAN adına kayıtlı iken 24.09.2012 tarih 10733 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
1339 ada 19 parsel	1339 ada 2, 3, 4 nolu parseller 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye nolu imar işleminden 1 nolu parsel ise 13.09.2012 tarih 10232 yevmiye no ile Gülercim Kimya firmasından alım ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş iken bu dört parselin tevhidinde 27.03.2015 tarihinde 5307 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
1339 ada 7 parsel	Taşınmaza 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Bu parselde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mevcut iken TOKİ'ye ait satış ve birleştirme 24.02.2012 tarih 2025 yevmiye no ile oluşmuş 956342201/13312752000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
1339 ada 10 parsel	Taşınmaza 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Bu parselde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mevcut iken TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 05.10.2012 tarih 11336 yevmiye ile oluşmuş 6137/48000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
1339 ada 11 parsel	Taşınmaz 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Bu parselde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi mevcut iken TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 28.02.2012 tarih 2157 yevmiye ile oluşmuş 13333/120000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
1339 ada 13 parsel	Taşınmaz imar uygulaması sonucu oluşmuş 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile tescil edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Taşınmaza ait TOKİ mülkiyetinde bulunan 1867/48000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir.
1340 ada 3 parsel	Taşınmazda TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 29.12.2011 tarih 14155 yevmiye ile oluşmuş 35999/240000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
1340 ada 6 parsel	Taşınmazda TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 10.09.2012 tarih 10064 yevmiye ile oluşmuş 72001/120000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir.
1340 ada 10 parsel	Taşınmaz imar uygulaması sonucu oluşmuş 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile tescil edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına da hisse tescil edilmiştir. Taşınmazda TOKİ'ye ait satış ve birleştirme sonucu 28.02.2012 tarih 2157 yevmiye ile oluşmuş 9377/60000 hisse 07.02.2013 tarih 1780 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir.

1344 ada 2 parsel	Taşınmaz imar uygulaması sonucu oluşmuş 08.09.2011 tarih 9524 yevmiye ile tescil edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hisse tescil edilmiştir. Taşınmazda Alpdoğan KUZUCAN mülkiyetinde bulunan 133/8000 hisse 24.09.2014 tarih 10733 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne satış işleminden tescil edilmiştir.
1360 ada 7 parsel	Taşınmazın kök parseli 2155 nolu parsel olup, eski 1316 ada 1 nolu 1320 ada 2 nolu, 1330 ada 1 nolu, 1307 ada 1 nolu ve 1308 ada 1 nolu parsel imar planı kapsamında 18.madde uygulamasına tabi olmuş, uygulama çalışmalarında kök parsellere dönüş yapılarak yeni halini almıştır. Parsel 26.11.2012 tarih 13680 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır.
1384 ada 1 parsel	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Emlak Daire Başkanlığı'nın 14.10.2014 tarihli yazısında "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 12/9524 sayılı olur'u kapsamında onaylanmış olan 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı doğrultusunda yapılmış imar uygulamasının tescil işlemlerinin 26.11.2012 tarih ve 13680 yevmiye no ile yapılmıştır. Ancak bahse konu bölgede yapılan imar uygulamasına ilişkin olarak, Ayşe SEZER mirasçıları tarafından idare aleyhine İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/619-620-621- 622-623 ve 624 E. Sayılı dosyaları ile açılan davalarda ilgili mahkeme tarafından iptal kararı" verildiği" belirtilmektedir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafımıza ibraz edilen 18.07.2014 tarih ve 2013/619 Esas sayılı kararında "dava konusu 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı ile 3194 sayılı kanun'un 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı kanun'un Ek-1. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının, dava konusu 2094 parsel ile ilişkin kısmında şehircilik planlama esasları ve imar mevzuatı yönünden hukuka uyarlılık görülmemiştir." ifadeleri yer almaktadır. Sonuç olarak taşınmazın bulunduğu bölge için 04.11.2015 tarih Kuzey Ayazma G.Ö.B. 1/1.000 ölçekli U.İ.P. Yürürlüğe girmiştir. Taşınmazın kök parselleri 2146, 2155, 3904 nolu parsellerdir. Parselin 102150/240000 hissesi 26.11.2012 tarih 13680 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır.
2664 parsel	Taşınmaz, Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 23.09.2014 tarih 15219 yevmiye no ile kamu kurumları arası bedelsiz devir işleminden TOKİ mülkiyetine tescil edilmiştir.
2665 parsel	Taşınmaz, 04.01.1960 tarihi 5 yevmiye no ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 14.04.2014 tarih 18361 yevmiye no ile kamu kurumları arası bedelsiz devir işleminden TOKİ mülkiyetine tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Başakşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazların son üç yıllık dönemde gördüğü değişiklikler aşağıda açıklanmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile rapora konu taşınmazların büyük bir kısmı 30.03.2011 tarihli 1/1.000 ölçekli Başakşehir Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Daha sonra bu planda 22.10.2012 tarih ve 04.03.2015 tarihlerinde plan tadilatları yapılmış ve onaylanmıştır.

Rapora konu taşınmazlardan 1360 ada 7 parsel ve 1384 ada 1 parseller halihazırda 04.11.2015 tarihli 1/1.000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Bu plan öncesinde yürürlükte olan 19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı 2.İdare Mahkemesi'nin 2013/ 619, 620, 621, 622, 623 ve 624 E sayılı dosya kararları ile iptal edilmiştir. 19.06.2012 tarihli plandan öncesinde ise 31.05.2010 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme

Bölgesi Kısmı Revizyon Uygulama İmar Planı İstanbul 5.İdare Mahkemesinin 24.10.2011 tarih 2010/2475 esas nolu kararı ile yürütmesi durdurulmuştur.

Ayrıca taşınmazların konumlu oldukları bölge 08.09.2012 tarih 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden **Rezerv Alan** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Ispartakule Toplu Konut Alanı'nı da kapsayan alanın yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alındığı öğrenilmiştir.

25.09.2013 tarih 48201018/150/14797 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal 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. Bu yazı eki sınır değişikliği son gönderilen sınır olup bu sınır değişikliğinden Avcılar Belediyesi sınırları içinde Tahtakale Mahallesinde 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı Bakanlık Oluru ile kabul edilen Uygulama İmar Planı kapsamında ve mevcut binaların bulunduğu alanlar ile TEM Otoyolu altında kalan Bahçeşehir Belediyesi'nden Avcılar Belediyesi'ne katılan Eski: 557 Yeni: 386 Ada 1 Parsel civarında değişiklikler olduğu saptanmıştır. Rapor konusu taşınmaz yeniden rezerv alanı sınırları içerisindedir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazlardan 1339 ada 19 nolu parsel 1339 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerin tevhid edilmesi sonucu oluşmuştur. Ayrıca İmar uygulaması sonucu oluşan parsellerde de değişiklikler mevcuttur.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Değerleme konusu parseller arsa niteliğinde yapısız taşınmazlar olması nedeni ile alınmış herhangi bir izin yoktur.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Değerleme konusu parseller üzerinde yapı denetimine tabi yapı bulunmamaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel üzerinde imar fonksiyonu uyarınca ve yapılaşma özelliklerine göre bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkullerde müşterek veya bölünmüş kısım yoktur.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapora konu 33 adet parselin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden" Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer alan 2664 ve 2265 nolu parsellerin, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapor konusu toplam 35 adet parsel; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp ve Başakşehir Mahalleleri sınırlarında yer almaktadır.
- Parsellerden 1360 ada 7 parsel, 1384 ada 1 parsel ile 2664 ve 2665 parseller Başakşehir Mahallesi sınırlarında, diğer parseller ise Ziya Gökalp Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.
- Taşınmazlar geniş bir sahada farklı konumlarda konumlanmaktadır.
- Parseller genel olarak birbirlerinden ayrı olmakla birlikte bazı parseller birlikte bütünlük arz etmektedir.
- Bütünlük oluşturan parseller; 1341 ada 2, 3, 4 ve 5 nolu parseller, 1339 ada 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu parseller, 1336 ada 12 ve 13 nolu parseller, 1336 ada 7 ve 8 nolu parseller, 1340 ada 2,3 ve 4 nolu parsellerdir.
- Taşınmazlar geniş bir alanda konumlu olmakla birlikte özellikle güney kısımda kalan taşınmazlar eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir.

- Taşınmazlar genel olarak imar parseli olup düzgün geometrik yapıya sahip olmakla birlikte, 1344 ada 1 ve 2 nolu parseller ile 1340 ada 4 nolu parseller uzun ince bir geometrik şekle sahiptir. 2664 ve 2665 parseller ise ham kadastral parseller olup düzgün olmayan özgün geometrik şekle sahiptir.
- Bölgede hızlı gelişme ve yapılaşma yaşanmakta olup altyapı imkanları kısmen bulunmakta ve kısmen de hızla oluşmaktadır.
- Taşınmazların konumlu oldukları bölgelerde kısmen iskan edilmeyen yasa dışı yapılaşma alanları, bölgedeki çalışmalar için kurulmuş şantiye tesisleri, yer almaktadır. Diğer parseller üzerinde ise doğal bitki örtüsü ve yer yer hafriyat malzemesi bulunmaktadır.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

OLUMLU	OLUMSUZ
Parsellerin kısmen arazi yapısı sebebi ile hakim manzaraya sahip olmaları.	Bölgenin henüz gelişimini tamamlamamış olması.
Parsellerin kısmen imar ve yapılaşma özelliklerinin tercih edilir olması.	İstanbul'un göreceli de olsa merkezi iş alanlarına uzak olması.
Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları ve bölgede birçok büyük ölçekli projenin mevcut olması.	Parsellerin geniş bir bölgede bir bütünlük oluşturmayan dağınık konumlarda olmaları.
Bölgede Bölgenin O3 TEM Otoyolu'na ve Haramidere Bağlantı yoluna yakınlığı sebebi ile ulaşım alternatiflerinin mevcut olması.	

BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde 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 taşınmazlardan KOP parseli niteliğinde olmayıp üzerinde proje geliştirilebilecek imar lejantına sahip olanlar için özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacağı görüşüne varılmıştır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Ancak UDS'nin 2.7. maddesine göre; Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşımda ortada benzer ve uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığı savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine UDS'nin 5.10. maddesine göre; Hepsi olmasa da birçok ülkede değerlendirme süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe değerlendirme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

Rapora konu taşınmazlardan KOP alanları üzerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Taşınmazlar KOP parselleri olup gerektiğinde ilgili kurum veya kuruluşlar tarafından kamulaştırılabilmektedir.

Yukarıda verilen bilgiler ışığında UDS'nin 5.10. maddesi rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumuna ve üzerinde proje geliştirmeye uygun bir büyüklüğe sahip olmaması zorlayıcı sebep kabul edilerek Pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin kullanılmayacağı kanaatindeyiz. Bu sebeple değerlemede KOP parseli niteliğinde olan parseller için sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Arsa Emsal Araştırmaları:

- Rapor konu taşınmazlar yakın dönemde çeşitli satış işlemlerine konu olmuştur. Yapılan araştırmalarda elde edilen bu satışlar aşağıda listelenmiştir.
- ✓ 1336 ada 10 parselde 35,71 m² lik hisse Eylül/2012 tarihinde 39.000 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 1092 TL/m²)
- ✓ 1337 ada 17 parselde 1799,73m² lik hisse Eylül/2012 tarihinde 1.975.000 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 372 TL/m²)
- ✓ 1344 ada 2 parselde 231,50 m² lik hisse Eylül/2012 tarihinde 86.000 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 1097 TL/m²)
- ✓ 1316 ada 1 parselde 12.881,22 m² lik hisse Mart/2012 tarihinde 8.050.000 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 625 TL/m²)
- ✓ 1320 ada 2 parselde 968,43 m² lik hisse Mart/2012 tarihinde 870.000 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 900 TL/m²)
- ✓ 1330 ada 1 parselde 2308,66 m² lik hisse Mart/2012 tarihinde 690.000 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 300 TL/m²)
- ✓ 1339 ada 7 parselde 1195,43 m² lik hisse şubat/2013 tarihinde 1.134.463,02 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 949 TL/m²)
- ✓ 1339 ada 10 parselde 666,16 m² lik hisse şubat/2013 tarihinde 632.185,84 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 949 TL/m²)
- ✓ 1339 ada 11 parselde 564,51 m² lik hisse şubat/2013 tarihinde 535.719,99 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 949 TL/m²)
- ✓ 1339 ada 13 parselde 122,14 m² lik hisse şubat/2013 tarihinde 116.001,50 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 949 TL/m²)
- ✓ 1340 ada 10 parselde 1301,76 m² lik hisse şubat/2013 tarihinde 1.235.370,24 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 949 TL/m²)
- ✓ 1340 ada 3 parselde 580,48 m² lik hisse şubat/2013 tarihinde 550.875,52 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 949 TL/m²)
- ✓ 1340 ada 6 parselde 2945,65 m² lik hisse şubat/2013 tarihinde 2.795.383,89 TL bedel ile satış görmüştür. (Birim Değeri= 949 TL/m²)
- **ACK Gayrimenkul (532 7889056):** Başakşehir, Ziya Gökalp Mahallesi'nde rapora konu taşınmaza yakın konumda 14.000 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsannın 10.000.000,- USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 714,-USD/m²)

- **Sahibinden (533 3948814):** Başakşehir, Ziya Gökalp Mahallesi'nde rapora konu taşınmazın yakın çevresinde ve stadın yanında konumlu 1.000 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsanın 2.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 2.000,-TL/m²)
- **Peksoy İnşaat (532 5531565):** Başakşehir, Ziya Gökalp Mahallesi'nde rapora konu taşınmaza yakın konumda 290 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsanın 470.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 1.621,-TL/m²)
- **Hanımağa Emlak (532 3851573):** Başakşehir, Ziya Gökalp Mahallesi'nde rapora konu taşınmaza yakın konumda 15.000 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsanın 12.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 800,-USD/m²)
- **İşyapı Gayrimenkul (532 2381549):** Başakşehir, Ziya Gökalp Mahallesi'nde rapora konu taşınmaza yakın konumda 17.000 m² yüzölçümüne sahip konut + ticaret imarlı arsanın 16.000.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 941,-USD/m²)
- **Realty Word Ekip (530 2419231):** Başakşehir, Ziya Gökalp Mahallesi'nde rapora konu taşınmaza yakın konumda 14.500 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı arsanın 30.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 2.069,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırmaları:

- **Srk Emlak (532 7703150):** Mall Of İstanbul Projesi'nde 19. normal katta konumlu, 129 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 740.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~5.736,-TL/m²)
- **Smart Emlak (532 2973806):**
 - ✓ Mall Of İstanbul Projesi'nde 7. normal katta konumlu, 78 m² kullanım alanına sahip 1+1 daire 430.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~5.513,-TL/m²)
 - ✓ Mall Of İstanbul Projesi'nde 22. normal katta konumlu, 130 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 769.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~5.915,-TL/m²)
 - ✓ My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde Golf Residence'da 16. normal katta konumlu, 156 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 584.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.744,-TL/m²)
- **Remax Bridge (532 5892173):**
 - ✓ My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde Pool Residence'da 30. normal katta konumlu, 167 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 630.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.772,-TL/m²)

- ✓ My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde Arena Residence'da 1. normal katta konumlu, 146 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 550.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.767,-TL/m²)
- ✓ My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde Golf Residence'da 18. normal katta konumlu, 122 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 440.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.607,-TL/m²)
- **Citys Gayrimenkul (544 6644858)**: My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde 15. normal katta konumlu, 146 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 575.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.938,-TL/m²)
- **Beylikdüzü Emlak (533 5587365)**: My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde Golf Residence'da 23. normal katta konumlu, 120 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 440.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.667,-TL/m²)
- **Century 21 Geylani Gayrimenkul (507 6420464)**: Medikule İstanbul Projesi'nde 2. normal katta konumlu, 70 m² kullanım alanına sahip 1+1 daire 240.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.429,-TL/m²)
- **Ascan Gayrimenkul (532 4722274)**: Medikule İstanbul Projesi'nde 17. normal katta konumlu, 100 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 350.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: 3.500,-TL/m²)
- **Altın Emlak Medikule (532 3422743)**: Medikule İstanbul Projesi'nde 1. normal katta konumlu, 85 m² kullanım alanına sahip 1+1 daire 320.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.765,-TL/m²)
- **Altın Emlak Medikule (532 3422743)**: Medikule İstanbul Projesi'nde 1. normal katta konumlu, 85 m² kullanım alanına sahip 1+1 daire 320.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.765,-TL/m²)
- ✓ Park Maveria Projesi'nde 5. normal katta konumlu, 181 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 690.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.812,-TL/m²)
- ✓ Mark Maveria Projesi'nde 6. normal katta konumlu, 182 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 685.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.764,-TL/m²)
- **Vadi Gayrimenkul Başakşehir (533 3127981)**: Medikule İstanbul Projesi'nde 4. normal katta konumlu, 67 m² kullanım alanına sahip 1+0 daire 245.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.657,-TL/m²)

- **Citys Gayrimenkul (544 6644858)**: My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde 15. normal katta konumlu, 146 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 575.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.938,-TL/m²)
- **Beylikdüzü Emlak (533 5587365)**: My World Ağaoğlu Europe Projesi'nde Golf Residence'da 23. normal katta konumlu, 120 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 440.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.667,-TL/m²)
- ✓ **Realty World Garanti Çekmeköy (532 7142234)**: Arterium Residence Projesi'nde 7. normal katta konumlu, 170 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 650.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~3.824,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 3415953)**: Arterium Residence Projesi'nde 6. normal katta konumlu, 168 m² kullanım alanına sahip 4+1 daire 750.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri: ~4.464,-TL/m²)

Dükkan Emsalleri

- **Turyap Hadımköy Kiptaş (533 2931723)**: Kayabaşı Kiptaş Konutlarında Çarşı 1.katta 25 m² kullanım alanına sahip 1 bölümden oluşan dükkan için 115.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 4.600,-TL/m²)
- **Vizyon Emlak (545 5748689)**: Merkez Kayaşehir AVM'de 125 m² kullanım alanına sahip 1 bölümden oluşan dükkan için 1.100.000TL talep edilmektedir. (Birim Değeri=8.800,-TL/m²)
- **Serap Gayrimenkul (537 9322727)**: My World Europe projesinde 200 m² kullanım alanına sahip 3 bölümden oluşan dükkan için 1.900.000TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 9.500,-TL/m²)
- **M&C Emlak (532 4327201)**: Olimpa Avm'de 85 m² kullanım alanına sahip 2 bölümden oluşan dükkan için 520.000TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 6.118,-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.

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar durumları, yapılaşma hakları gibi kriterler dahilinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, bölgedeki gelişim ve mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, değer takdir edilmiştir. Taşınmazların mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir edilmiş m² birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

Sıra	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesi (*)	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	1335	5	7,606.73	7,606.73	550	4,183,701.50
2	1335	12	7,123.14	7,123.14	1.500	10,684,710.00
3	1335	13	4,123.45	4,123.45	600	2,474,070.00
4	1335	15	3,507.22	3,507.22	1.650	5,786,913.00
5	1336	7	2,000.00	1,604.41	1.500	2,406,615.00
6	1336	8	3,639.25	2,771.74	1.500	4,157,610.00
7	1336	10	2,000.00	35.71	1.500	53,565.00
8	1337	17	3,074.73	1,799.73	1.500	2,699,595.00
9	1337	23	4,186.21	4,186.21	1.500	6,279,315.00
10	1338	8	6,752.61	4,693.71	525	2,464,197.75
11	1339	19	17,623.78	17,623.78	1.400	24,673,292.00
12	1339	5	3,438.76	533.09	1.350	719,671.50
13	1339	7	16,640.94	4,865.66	1.350	6,568,641.00
14	1339	8	3,783.19	3,783.19	1.400	5,296,466.00
15	1339	9	2,089.79	315.59	1.350	426,046.50
16	1339	10	5,900.62	3,580.18	1.350	4,833,243.00
17	1339	11	5,080.74	4,629.15	1.350	6,249,352.50
18	1339	12	3,007.56	1,800.46	1.350	2,430,621.00
19	1339	13	3,140.22	2,241.72	1.350	3,026,322.00
20	1339	14	3,174.62	3,174.62	1.400	4,444,468.00
21	1340	2	2,000.00	153.44	1.350	207,144.00
22	1340	3	3,869.99	580.48	1.350	783,648.00
23	1340	4	15,400.00	6,832.85	1.350	9,224,347.50
24	1340	6	4,909.35	2,945.65	1.350	3,976,627.50
25	1340	10	8,329.50	2,151.86	1.350	2,905,011.00
26	1341	2	3,552.91	3,552.91	525	1,865,277.75
27	1341	3	5,294.07	5,294.07	550	2,911,738.50
28	1341	4	4,473.52	4,473.52	550	2,460,436.00
29	1341	5	8,293.85	8,293.85	550	4,561,617.50
30	1344	1	24,216.63	225.11	525	118,182.75
31	1344	2	13,924.89	8,731.08	525	4,583,817.00
32	1360	7	13,849.54	13,849.54	1.600	22,159,264.00
33	1384	1	5,424.66	2,308.87	525	1,212,156.75
34	0	2664	14,400.00	14,400.00	1.600	23,040,000.00
35	0	2665	71,563.17	71,563.17	1.500	107,344,755.00
						287,212,439.00

Rapor konusu taşınmazlardan İkitelli – 1 Mahallesi sınırlarında yer alan 2664 ve 2665 nolu parseller, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 05.03.2015 tarihli protokol kapsamında yer almaktadır. Bu protokol kapsamında taşınmazların imar özelliklerinin öner imar planına uygun şekilde düzenlenecek olması da gözönünde bulundurulmuştur.

5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki veya hissesinin olduğu parsellerin özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Aşağıdaki imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları belirtilen 28 adet taşınmazın her biri için kendi imar koşullarında yapılacak kabul edilmiştir

Sıra	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	E.K.GYO Hissesi	Lejant	Yapılaşma Kriterleri
1	1335	5	7.606,73	7.606,73	Sosyal Kültürel Tesis Alanı	2
2	1335	12	7.123,14	7.123,14	Ticaret Alanı	E=1,50
3	1335	15	3.507,22	3.507,22	Ticaret Alanı	E=2,00
4	1336	7	2.000,00	1.604,41	Ticaret Alanı	E=1,50
5	1336	8	3.639,25	2.771,74	Ticaret Alanı	E=1,50
6	1336	10	2.000,00	35,71	Ticaret Alanı	E=1,50
7	1337	17	3.074,73	1.799,73	Ticaret Alanı	E=1,50
8	1337	23	4.186,21	4.186,21	Ticaret Alanı	E=1,50
9	1339	19	17.623,78	17.623,78	Konut Alanı	E=1,50
10	1339	5	3.438,76	533,09	Konut Alanı	E=1,50
11	1339	7	16.640,94	4.865,66	Konut Alanı	E=1,50
12	1339	8	3.783,19	3.783,19	Konut Alanı	E=1,50
13	1339	9	2.089,79	315,59	Konut Alanı	E=1,50
14	1339	10	5.900,62	3.580,18	Konut Alanı	E=1,50
15	1339	11	5.080,74	4.629,15	Konut Alanı	E=1,50
16	1339	12	3.007,56	1.800,46	Konut Alanı	E=1,50
17	1339	13	3.140,22	2.241,72	Konut Alanı	E=1,50
18	1339	14	3.174,62	3.174,62	Konut Alanı	E=1,50
19	1340	2	2.000,00	153,44	Konut Alanı	E=1,50
20	1340	3	3.869,99	580,48	Konut Alanı	E=1,50
21	1340	4	15.400,00	6.832,85	Konut Alanı	E=1,50
22	1340	6	4.909,35	2.945,65	Konut Alanı	E=1,50
23	1340	10	8.329,50	2.151,86	Konut Alanı	E=1,50
24	1341	2	3.552,91	3.552,91	Rekreasyon - Alanı - ENH	E=0.03
25	1344	1	24.216,63	225,11	Rekreasyon Alanı - ENH - Metro	E=0.03
26	1344	2	13.924,89	8.731,08	Rekreasyon Alanı - ENH	E=0.03
27	1360	7	13.849,54	13.849,54	Ticaret Konut (TICK-1)	E=2.00
28	1384	1	5.424,66	2.308,87	Rekreasyon - YYA	-
TOPLAM			192.494,97	112.514,12		

- Parsellerin imar lejantları gereği bünyesinde sosyal tesis ve ticari üniteler bulunduran konut/rezidans projesi olarak düşünülmüştür.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların % 50'si olacağı kabul edilmiştir.

- Projeksiyon hesabına dahil edilen parseller, elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Toplam Uygulama Alanı	112.514,12
KONUT ALANLARI	
Emsal Alanı	82.817,58
Emsal Dışı Satılabilir Alan	16.563,52
Toplam Satılabilir Alan	99.381,10
Toplam İnşaat Alanı	124.226,37
TİCARET ALANLARI	
Emsal Alanı	61.485,65
Emsal Dışı Satılabilir Alan	12.297,13
Toplam Satılabilir Alan	73.782,78
Toplam İnşaat Alanı	92.228,47
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	
Emsal Alanı	15.213,46
Emsal Dışı Satılabilir Alan	3.042,69
Toplam Satılabilir Alan	18.256,15
Toplam İnşaat Alanı	22.820,19

- Proje maliyeti hesap edilirken maliyeti konut ve ticaret alanlarının m² birim maliyeti 1.600,-TL/m² ve sosyal tesisin ise 1.000,-TL/m² olarak kabul ve hesap edilmiştir.
- Üretilen ünitelerden konut fiyatlarının ortalama satış bedelinin 3.250,-TL/m², ticaret ünitelerinin ortalama satış bedellerinin 6.000,-TL/m² ve sosyal tesisin ise 1.500,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Projenin inşaatının ve satış sürecinin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Proje planlama ve inşaatın konut ve ticari üniteler için 2016 yılında başlayacağı ve inşaatının 2016 yılında %40, 2017 yılında %40 ve 2018 yılında %20 oranında tamamlanarak bitirileceği varsayılmıştır. Sosyal tesisin ise inşaatının 2018 Yılında başlayıp o yıl içerisinde biteceği varsayılmıştır.
- Satışların proje inşası ile birlikte başlatılacağı; konutların ve ticaret alanlarının 2016 yılında %30, 2017 yılında % 40 ve 2018 yılında %30 oranında satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. Sosyal tesisin tamamının satışının ise 2018 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.

- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı %14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	770.972.172,68
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	358.711.020,80
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	412.261.151,88

Elde edilen değer proje geliştirilmeye uygun imar özelliğine sahip parseller için yapılmıştır. Elde edilen değer belirli bir projeksiyona göre belirlenmiş değer olup bölge ortalamalarını göstermektedir.

Taşınmazlardan; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli -1 Mahallesi sınırlarında konumlu 2664 ve 2665 nolu parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolünde belirtilen özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Taşınmazların protokolde belirtilen imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Protokol gereği parsellerin %50'si donatı alanı olarak ayrılmış olup geriye kalan kısmı üzerinde bölge yapılaşma şartlarına uygun olarak Konut+Ticaret imar fonksiyonuna sahip olup Emsal:1,5 yapılaşma şartlarına sahip oldukları öngörülmüştür.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların % 50'si olacağı kabul edilmiştir.

- Projeksiyon hesabına dahil edilen parseller, elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Toplam Uygulama Alanı	42.981,59
------------------------------	-----------

KONUT ALANLARI	
Emsal Alanı	51.577,90
Emsal Dışı Satılabilir Alan	10.315,58
Toplam Satılabilir Alan	61.893,48
Toplam İnşaat Alanı	77.366,85

TİCARET ALANLARI	
Emsal Alanı	12.894,48
Emsal Dışı Satılabilir Alan	2.578,90
Toplam Satılabilir Alan	15.473,37
Toplam İnşaat Alanı	19.341,71

- Proje maliyeti hesap edilirken maliyeti konut ve ticaret alanlarının m² birim maliyeti 1.600,-TL/m² olarak kabul ve hesap edilmiştir.
- Üretilen ünitelerden konut fiyatlarının ortalama satış bedelinin 3.750,-TL/m², ticaret ünitelerinin ortalama satış bedellerinin 7.000,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Projenin inşaatının ve satış sürecinin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Proje planlama ve inşaatın konut ve ticari üniteler için 2016 yılında başlayacağı ve inşaatının 2016 yılında %40, 2017 yılında %40 ve 2018 yılında %20 oranında tamamlanarak bitirileceği varsayılmıştır.
- Satışların proje inşası ile birlikte başlatılacağı; konutların ve ticaret alanlarının 2016 yılında %30, 2017 yılında % 40 ve 2018 yılında %30 oranında satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı %14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

- İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	328.595.527,01
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	150.428.403,75
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	178.167.123,27

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında önemli bir fark bulunmamaktadır. Ancak parsellerin bazılarının imar lejantlarının kısıtlılığı sebebi ile her biri için gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır. Öte yandan projeksiyonda kullanılan verilerin değişkenliği sebebi ile gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğruyu yansıtmayabilir. Ayrıca bu arsa değeri istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı olmasından dolayı parsellerin değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer olacağına kanaat getirilmiştir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile taşınmazların değerleri **287.212.439,-TL** olarak belirlenmiştir.

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 ve İkitelli-2 Mahallelerine yer alan toplam 35 adet parselin değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **287.212.439,-TL (İkiyüzseksenyedimilyonikiyüzonikibindörtüytuzdokuz Türk Lirası)**'dir.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	287.212.439,00	96.380.013,09
Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri	338.910.678,00	113.728.415,40

- TCMB USD döviz satış kuru 2,98-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <p>Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)</p>	 <p>Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)</p>

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tabloları
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri

