



2016



AYAZMA 2. ETAP BAĞÇETEPE PROJESİ
Başakşehir/İSTANBUL

2016/0300

21.09.2016

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 24.08.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 21.09.2016 tarihinde, 20160300 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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


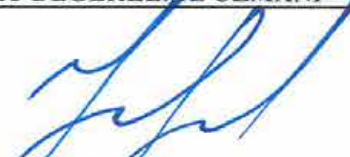
beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	24.08.2016
DEĞERLEME TARİHİ	19.09.2016
RAPOR TARİHİ	21.09.2016
RAPOR NO	2016/0300
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kayabaşı Mahallesi, 900 Ada 5 Nolu Parsel ile İkitelli-2 Mahallesi 1357 Ada 1 Nolu Parseller Üzerinde Konumlu Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi. Başakşehir/İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.100103, 28.770321 ; 41.096731, 28.772287
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 900 Ada 5 Nolu Parsel, İkitelli-2 Mahallesi 1357 Ada 1 Nolu Parsel (Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.)
İMAR DURUMU	900 Ada 5 Nolu Parsel: Rekreasyon Alanı 1357 Ada 1 Nolu Parsel: Ticaret ve Konut Alanı Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3. (Bkz. Madde 4.3.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki stokta yer alan 3 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumu İle Toplam Değeri	638.631.116,84	214.305.743,91
Projenin Mevcut Durumu İle Emlak Konut Gyo A.Ş. Payına Düşen Değeri	187.477.000,00	62.911.744,97
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.018.785.482,50	341.874.322,80
Projenin Tamamlanması Durumunda Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gyo A.Ş. Payı Toplam Geliri	264.884.225,45	88.887.323,95
3 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarının Yerine Getirilmesi Durumundaki Kdv Hariç Toplam Değeri	1.127.900,00	378.489,93
3 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarının Yerine Getirilmesi Durumundaki Kdv Dahil Toplam Değeri	1.330.922,00	446.618,12

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,98 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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

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 değerleme 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.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	11
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	13
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	31
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	31
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	31
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	32
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	33
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	34
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	35
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	35
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	35
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	35
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	35
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	38
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	39
4.1.	Değer Tanımları.....	39
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	39
4.1.2.	Düzenli Likidite Değeri.....	39
4.1.3.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....	39
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	40
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	40
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	40

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	40
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	41
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	41
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	41
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	41
4.3.2.	Varsayımlar	42
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	42
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	42
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	43
4.3.6.	Şerefîye	43
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	43
4.3.8.	Rapor Tarihi	43
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	44
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	44
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü	45
5.3.	Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış.....	48
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	49
5.4.2.	Başakşehir İlçesi (*).....	51
5.4.3.	Kayabaşı Mahallesi	52
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	53
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	53
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri	57
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	57
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	58
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri.....	60
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	60
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	61
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	62

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 21.09.2016 tarihinde, 2016/0300 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 900 Ada 5 Nolu Parsel ile İkitelli-2 Mahallesi 1357 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde yer alan Emlak Konut Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri ve projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri ile stokta yer alan 3 adet bağımsız bölüm ile proje bünyesindeki kat irtifakına esas tüm bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 21.09.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.08.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 900 Ada 5 Nolu Parsel, İkitelli-2 Mahallesi 1357 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde yer alan Bahçetepe Konutları Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir . Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 3 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değer tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 900 ada 5 nolu parsel ile İkitelli-2 Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1357 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesidir.

Rapora konu taşınmazlar; TEM İstanbul - Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde kalan bölgede yer almaktadır. Kayabaşı ve Başakşehir Mahallelerinin birleştiği bölgede yer alan projenin bir kısmı Kayabaşı Mahallesi bir kısmı ise Başakşehir Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Proje 3. Çevre yolu ve TEM bağlantı yolu üzerinde, Başakşehir/Kayaşehir ana kavşağının hemen yanında yer almaktadır.

Projenin doğusunda, inşaatı devam eden Avrupa'nın en büyük şehir hastanesi İkitelli Entegre Sağlık Kampüsü (SAĞLIK KENT), batısında Uydukent Kayaşehir, güneyinde Olimpiyat Spor Tesis Alanı, kuzeyinde ise Emlak Konut Başakşehir Evleri projesi yer almaktadır. Projenin yakın çevresinde nitelikli konut projeleri ve ayrıca civarında yapılacak olan Olimpiyat Köyü, Kanal İstanbul, 3. Köprü ve Kuzey Marmara Otoyolu, 3. Havalimanı gibi bölgenin önemini artıracak projeler yer almaktadır.

Projeye ulaşım; Olimpiyat Stadı'nın doğusundan geçen Olimpiyat Bulvarı Yolu üzerinde hareket edilerek sağlanır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapora konu parsellerin TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre mülkiyet bilgileri sayfa 11 de sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
ADA NO	:	900
PARSEL NO	:	5
MAHALLESİ	:	Kayabaşı
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	127.389,75 m ²
CİLT/SAYFA NO	:	127/12507
TAPU TARİHİ/YEVMİYE	:	15.01.2015-637
ADA NO	:	1357
PARSEL NO	:	1
MAHALLESİ	:	İkitelli-2
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	81.910,14 m ²
CİLT/SAYFA NO	:	157/15517
TAPU TARİHİ/YEVMİYE	:	26.11.2012-13680

Not: Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebi üzerinde stokta yer alan 3 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki şerh ve notlar bulunmaktadır.



900 Ada 5 Nolu Parsel

Serhler Bölümü:

- 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12800-12801-12802-12803-12804-12805 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı TEDAŞ lehine 1,-TL'den kira şerhi.) (17.06.2015 – 11659)

Beyanlar Bölümü:

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Krokisinde A harfi ile gösterilen 122,73 m²'lik kısımda TEDAŞ lehine 49 yıllığına irtifak hakkı. (25.11.2010 tarih ve 11776 yevmiye no ile)
- Bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde C ile gösterilen 86,13 m²'lik kısımda daimi irtifak vardır. (20.01.2015 tarih ve 864 yevmiye no ile)

1357 Ada 1 Nolu Parsel

Serhler Bölümü:

- İtirazlı (01.01.1900 Tarihli)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) (18.10.2012 tarih ve 11965 yevmiye no ile)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine) (14.10.2014 tarih ve 16375 yev. no ile)
- TOKİ lehine şufa hakkı şerhi. (12.03.2007 tarih ve 4094 yevmiye)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (14.05.2010 tarih ve 4844 yevmiye)

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (09.07.2010 tarih ve 7128 yevmiye no ile)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (24.09.2010 tarih ve 9679 yevmiye no ile)

Yukarıda rapor konusu taşınmazlar üzerinde bulunan "kamu hizmetine ayrılan..." parselin mülkiyet değişiminde Hazine yerleri için konulmuş şerhlerden biridir. Bu doğrultuda konulan söz konusu şerhin lehdarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'dır. Bu yönetmelik ve bu yönetmelik doğrultusunda konulan şerh, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın iştiraki durumunda olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrine ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınarak üzerinde proje geliştirilmesine engel teşkil etmemektedir. Diğer şerh ve beyanların da konu taşınmazları olumsuz etkilememektedir.

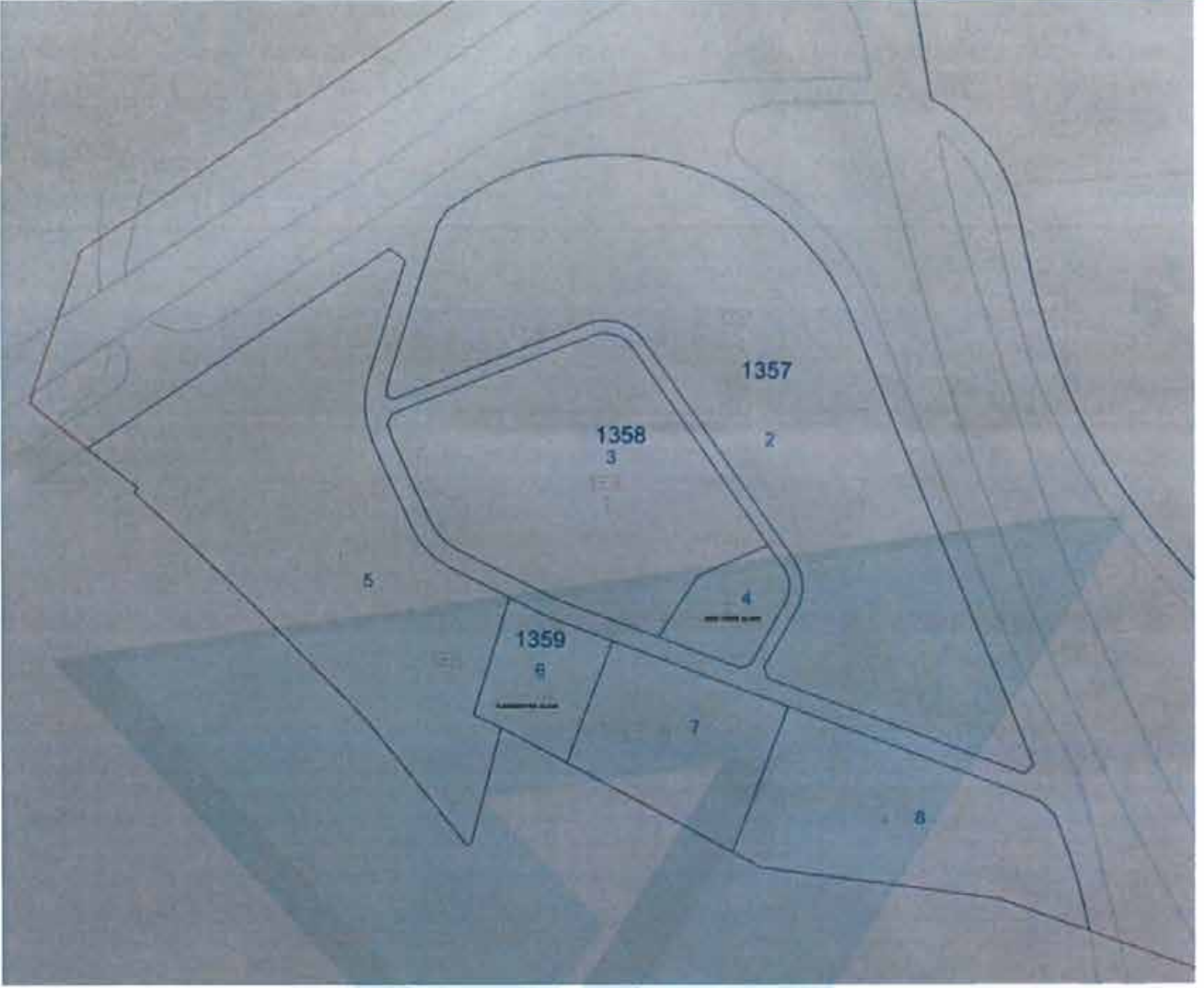
Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

1357 Ada, 1 Nolu Parsel; Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde parselin 04.11.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı’nda “**T1 Ticaret + Konut Alanı**” lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Yapılaşma şartlarının ise; Emsal= 2.00, Hmaks= Serbest olduğu bilgisi verilmiştir.



İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisi tarafından bu planlama sahasına ilişkin 3194/18. Maddesine göre imar uygulama işlemleri 775 sayılı Gecekondu Yasası ve Gecekondu Kanununun Uygulama Yönetmeliği’nin 59. Maddesine istinaden Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirilmekte olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu alana ait parselesyon planları ve şuyulandırma cetvelleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın 05.08.2016 tarih ve 3549 sayılı Başkanlık Olur’u ile onaylanmış olup 10.08.2016 günü itibari ile bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Bu plana göre 1357 ada 1 nolu parselin 1357 ada 2 olarak değişeceği tespit edilmiş olup henüz tescil işlemleri gerçekleştirilmemiştir.



Parselin Askıda Görünen Planı



Parselin Askıda Görünen Planı

04.11.2015 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KUZEY AYAZMA GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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,
- SİĞINAK 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 SİĞINAK 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; TRAFİKO, 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 JEOLÖJİK/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.

29.04.2016

A.24. PLANLAMA ALANINDAKİ İMAR UYGULAMA SINIRI İÇERİSİNDE TEK ETAP HALİNDE İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALAN SINIRLARI İÇİNDE 2981/3290 SAYILI KANUN'UN EK-1 MADDESİNE GÖRE DE UYGULAMA YAPILABİLİR.

29.04.2016

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 YENÇOK=2 KAT, E:0,75 KOŞULLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA YENÇOK=3 KAT, E:1,00 KOŞULLU

GELİŞME KONUT ALANLARINDA İSE YENÇOK=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 (TİCK-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 M²DİR.

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.

29.04.2016

İ T O M

BU ALANLARDA E=1.00, YENÇOK=2 KAT OLUP, MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M²DİR.

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, 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 OTOPARKLAR 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 OTOPARK YAPILABİLİR.

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA, İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, $E=1.00$ OLUP, $Y_{ENÇOK}=MİMARİ$ 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 $50 M^2$ '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, TRAFİKO, 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, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE GİBİ TESİSLER, OTOPARK VE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPOR TİF FAALİYETLERİNE 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” GÜZERGÂHININ “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 GÜZERGÂHLARI

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 GÜZERGÂHINDA 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, YENÇOK=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.7. JEOLJİ VE YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

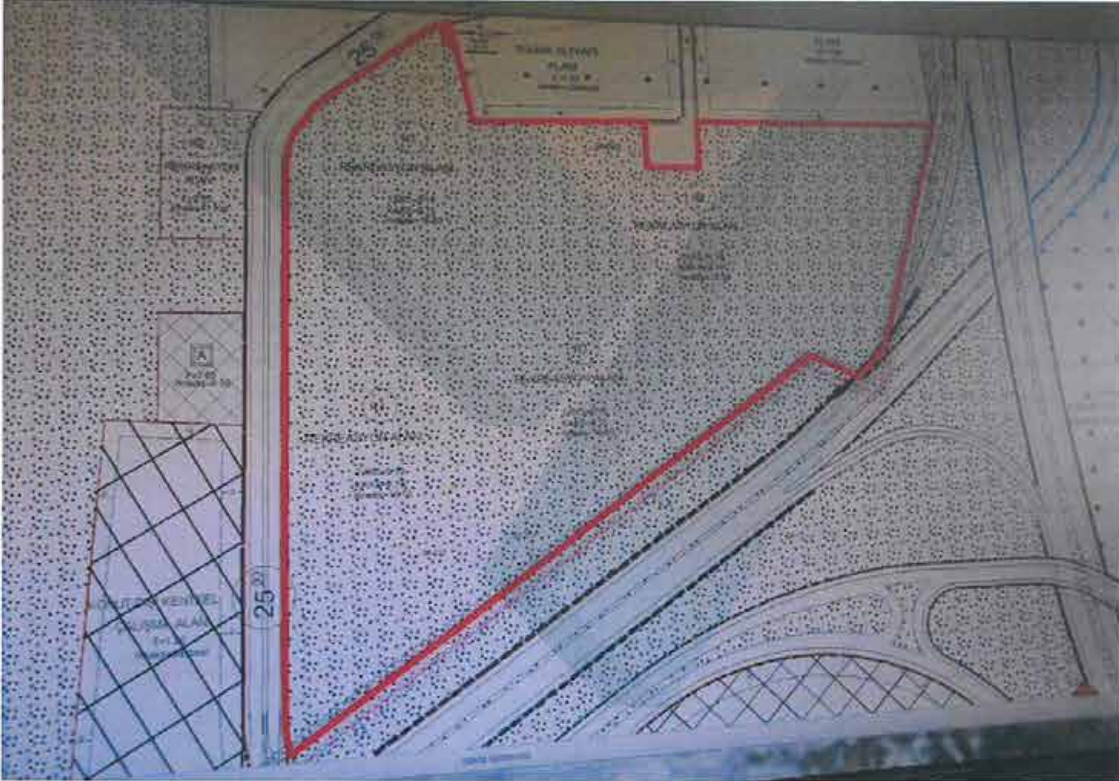
PLAN KAPSAMINDA, 19.12.2013 ONAY TARİHLİ İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI (4. ETAP) İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE HARİTALARI DOĞRULTUSUNDA;

* 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.

900 Ada 5 Nolu Parsel; Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Rekreasyon Alanı**" lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Yapılaşma şartlarının ise; Taks.: 0.10, Kaks: 0.15 ve Hmaks= 15.50 m. olduğu bilgisi verilmiştir.



22.04.2016 TASDİK TARİHLİ, İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

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; DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.4. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.5. PLANDA BÜTÜN ADALARDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE SU BASMAN KOTLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

A.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARI HARİÇ, BÜTÜN YAPILARDA Yençok=SERBEST'TİR. YAPILAR TABİ ZEMİN KÖŞEGENLER ORTALAMASINDAN KOT ALACAK OLUP SU BASMAN KOTU ± 1.50 M'DİR.

A.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN YAPI ADALARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBEST OLUP, UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

A.8. DONATI ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.9. FONKSİYON ADALARINDA FARKLI YOĞUNLUKLARI AYIRAN KADEME HATTI, İFRAZ HATTI DEĞİLDİR.

A.10. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOYOL İHTİYACI İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

A.11. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİN KOTUNUN 0.50 M ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİNE KADAR PARSEL TAMAMINDA OTOYOL YAPILABİLİR. BU OTOYOLLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.12. YAPI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE ZEMİN ÜSTÜ OTOYOL YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPI ADALARINDA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

A.13. 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, YEŞİL ALANLAR GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ALTLARINDA, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLECEK YERALTI OTOYOLU DÜZENLENEBİLİR.

A.14. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE VE İLETİŞİM –HABERLEŞME V.B. TESİSLERİNİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLERİNE YAKIN ALANLARDAKİ MEYDAN VE PARK GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE “HELİPORT YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİ'NE” UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT “HELİPORT İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ” (HELİPORT ALANI) AYRILABİLİR.

A.15. TÜM DURAK YERLERİ CEP ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR.

A.16. PLANDA BELİRLENEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR. SAÇAK GENİŞLİĞİ MİN:0.60 M. İLE MAKS:1.50 M. ARASINDA DEĞİŞEBİLİR.

A.17. TERAS KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.

A.18. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. BİR DEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE BU KATLAR ORTAK ALAN (SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞİNAK SU DEPOSU, TESİSAT ODASI, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILABİLİR.

A.19. SAZLIDERE SU TOPLAMA HAVZASININ ORTA VE UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.20. BODRUM KATLARDAN 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.21. BAHÇE SULAMASININ TEMİNİ AMACIYLA ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPILAN SARNIÇLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.22. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.23. TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. APARTMANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT(KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ) ZEMİN KATLARDAN DÜZENLENEBİLİR. İSKÂNA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.24. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ YAPI PARSELİNDE; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN VE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.25. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ, 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA SINIRI PLAN SINIRIDIR. PLANDA; KONUT, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, TİCARET, TİCARET-KONUT, TİCARET-TURİZM VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA OLUŞTURULABİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²'DİR. DİĞER FONKSİYON ALANLARINDA BU KOŞUL UYGULANMAYACAKTIR.

A.26. PLANLAMA ALANININ KUZEY SINIRI ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRIDIR. OLASI UYUŞMAZLIKLARDA ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI ESAS ALINIR.

A.27. TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.28. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İKİ PARSEL ARASINDA BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE VE İNŞAAT ALANI TOPLAMININ %20'SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE EMSAL DEĞERİ ADALAR/PARSELLER ARASINDA KAYDIRILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA YAPILAN ADA/PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR.

A.29. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE EMSAL TRANSFERİ YAPILARAK İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ, 883 ADA 1 PARSEL, 884 ADA 1 PARSEL, 889 ADA 1 PARSEL, 891 ADA 1 PARSEL, 892 ADA 1 PARSEL, 893 ADA 2 PARSEL, 894 ADA 1 PARSEL, 895 ADA 1 VE 2 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN, RUHSATA ESAS EMSAL İNŞAAT ALANLARI KAZANILMIŞ HAKTIR.

A.30. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ PARSEL/PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN İNŞAAT RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

A.31. PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN LEHTE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI:

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 VE E=1.70 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN %2'Sİ Yençok=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ KULLANIMA İLİŞKİN DETAY VE KONUM MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI

TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

TİCARET ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE;

T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; TAKS=0,50, KAKS=0,50, Yençok=9,50 M.,

T2 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=1,00, Yençok=SERBEST,

T3 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=1,50, Yençok=SERBEST,

T4 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=1,70, Yençok=SERBEST,

T5 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=2,00, Yençok=SERBEST,

YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

TİCARET KONUT ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR İLE KONUT VE REZİDANS YAPILARI YAPILABİLİR.

TİCK-1 RUMUZLU TİCARET-KONUT ALANLARINDA; E=1,35 Yençok=SERBEST OLUP, BU ALANLARDAKİ YAPILARIN YOLDAN CEPHE ALANLARINDA, ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAK OLUP, TİCARET KULLANIMI DA YER ALABİLİR.

TİCK-2 RUMUZLU TİCARET-KONUT ALANLARINDA; E=2.00 Yençok=SERBEST OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARIN %50'SİNE KADAR KONUT VE REZİDANS YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, TİCARET VE KONUT FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILACAK YAPILARIN YERİ VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

B.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=1,50 VE Yençok=SERBEST OLUP, BU ALANLARDA; HER TÜRLÜ TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL VB.), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİRİMLERİ, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN,

OTOPARK, SPOR, EĞLENCE-DİNLENME TESİSLERİ, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS-SERĞİ SALONLARI, SİNEMA, VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %20'SİNE KADAR TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR.

YAPILACAK TİCARİ BİRİMLERİN ÖNCELİKLİ OLARAK PARSELİN KUZEY CEPHESİNDE DİĞER BLOKLARDAN BAĞIMSIZ OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLU OLUP, BU CEPHEDE Yençok=9.50 M.'DİR.

B.2.4. RESMİ KURUM ALANI

RESMİ KURUM ALANLARINDA, E=1.00, Yençok=SERBEST OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA BELEDİYE'YE AİT TESİSLER, KARAKOL, MUHTARLIK, PTT, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, TELEKOM V.B. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.

B.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

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

BU ALANLARDA, E=0.65, Yençok=6.50 M. OLMAK ÜZERE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.6. 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, DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK BIRAKMAYAN, ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZ ETMEYEN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ BAKIM, ONARIM, TAMİRAT, OTO GALERİ V.B. TESİSLER İLE ATÖLYE, İMALATHANE VE DEPOLAR, İDARİ BİRİMLER, RESMİ KURUMLAR, KONAKLAMA TESİSLERİ, ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARI İÇİN LOKANTA, BÜFE GİBİ KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TİCARİ BİRİMLER İLE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA, E=1.00 Yençok=SERBEST OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

B.3.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANINDA E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, İHTİYAÇ DÂHİLİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KREŞ DE YAPILABİLİR.

B.3.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANINDA E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ORTAOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.3.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANINDA E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK İLKOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.3.4. LİSE ALANI

LİSE ALANINDA E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ DE YAPILABİLİR. BU PLANDAN ÖNCE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE FONKSİYONLARININ AYNI ALANDA PROJELENDİRİLMESİYLE RUHSATLANDIRILAN ALANLARDA, RUHSAT VE EKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.5. ÖZEL EĞİTİM ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ÖZEL ANAOKULU, ÖZEL İLKOKUL, ÖZEL ORTAOKUL, ÖZEL LİSE VE ÖZEL MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÖZEL ÜNİVERSİTE DE YAPILABİLECEK OLUP, ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILMASI DURUMUNDA DİĞER EĞİTİM TESİSLERİ YAPILAMAZ.

B.3.6. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANLARINDA, E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK LİSE TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

B.3.7. HALK EĞİTİM MERKEZİ

HALK EĞİTİM MERKEZİ ALANLARINDA, E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, BAŞTA KADINLAR VE ÇOCUKLAR OLMAK ÜZERE BÖLGEDE YAŞAYANLARA YÖNELİK MESLEK EDİNDİRME, BECERİ GELİŞTİRME VB. MAKSATLI EĞİTİM FAALİYETLERİNİN YAPILDIĞI TESİSLER İLE ENGELLİLERE YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, AİLE MERKEZLERİ YER ALABİLİR

B.4. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

B.4.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA, E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

B.4.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA, E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, HASTANE, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ VB. GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

B.5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.5.1. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANLARINDA E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.5.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.5.3. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANLARINDA, E=1.00 Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, KAPALI VE/VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ, OTO PARKLAR, SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL TESİSLER İLE BÜFE VE ÇAYHANE GİBİ SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

B.6. İBADET ALANLARI

B.6.1. CAMİ

CAMİ ALANLARINDA, $E=1.00$ Yençok=SERBEST'TİR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İLÇE BELEDİYESİNCE MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

B.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.7.1. PARK

PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M^2 'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE $0,03$ 'Ü GEÇMEYEN YENÇOK= $4,50$ M. YÜKSEKLİĞİNDE 1 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFİKO, 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. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN VE PLAN KAPSAMINDA YAPI YASAKLI ALAN OLARAK PLANLANAN DERE VE TUNEL AKSLARINDAKİ PARK ALANLARINDA HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ.

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

İMAR ADALARININ YOL CEPHELERİNDE BULUNAN YOL KENARI PARK ALANLARINDAN ARAÇ VE YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA OTOPARK DÜZENLEMELERİ YER ALABİLİR.

B.7.2. PASİF YEŞİL ALAN

ULAŞIM AKSLARININ ARASINDAKİ REFÜJLERDEN MÜTEŞEKKİL BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

B.7.3. REKREASYON ALANI (R1, R2, R3, R4, R5)

R1 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA; LOKANTA, KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, SPOR TESİSİ VE OTOPARK GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TAKS= $0,10$, KAKS= $0,15$, Yençok= 2 KAT VE KAT YÜKSELİĞİ MAKSİMUM $4,50$ M. OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. AYRICA BU ALANLARDA; YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMALARI, GÖLETLER, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI, AÇIK HAVA TİYATROSU, TOPLANTI VE GÖSTERİ YERLERİ, SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. R1 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA; BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR VE EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BİRİNCİ BODRUM KATIN İSKÂN EDİLECEK ALANI, PARSEL ALANININ % 25 'İNİ GEÇEMEZ. DOĞAL ZEMİN ÜSTÜNDEKİ YEŞİL ALANLARIN KULLANIMI KAMUYA AÇIK OLUP, BU ALAN VE ALAN ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK YAPILAR KAMU YA DA ÖZEL ŞAHISLAR TARAFINDAN KULLANILABİLİR, KİRALANABİLİR VE İNŞA EDİLEBİLİR.

R2 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA; AÇIK SPOR TESİSİ, UMUMİ TUVALET VE ÇAY BAHÇESİ YAPILABİLECEK OLUP, BU ALANDA E=0.25, Yençok=1 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

R3 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA; R1 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA YAPILABİLECEKLERE EK OLARAK TİCARİ BİRİMLER DE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TAKS=0.10, KAKS=0.15, Yençok=15.50 M. VE KAT YÜKSEKLİĞİ MAX=4.50 M. OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. R3 REKREASYON ALANINDA EMSAL HARİCİ 2 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. ANCAK İSKÂN EDİLEN 2 BODRUM KATIN TOPLAM ALANI PARSEL ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ.

R4 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA; LOKANTA, KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, OTEL, OFİS, TİCARİ BİRİMLER, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, SPOR TESİSİ, OTOPARK GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. R4 REKREASYON ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; TAKS=0.10, KAKS=0.15, YENÇOK=15.50M.'DIR. R4 REKREASYON ALANLARINDA NİTELİKLİ PROJELER VE MEKÂNSAL FARKLILIKLAR OLUŞTURMAK AMACIYLA MİMARİ ÇÖZÜMLEMELERDE GEREKTİĞİNDE KAKS'A DÂHİL OLMAK ÜZERE 2 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. R4 REKREASYON ALANLARINDA TAKS VE KAKS HESABI, 888 ADA 1 PARSEL TAPU ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAK VE HESAP EDİLEN KAKS DEĞERİ SADECE R4 REKREASYON ALANINDA KULLANILACAKTIR. PLAN TADİLATINA GEREK KALMAKSIZIN R4 REKREASYON PARSELLERİNDE TOPLAM TAKS VE KAKS DEĞERİ PARSELLER ARASINDA FARKLI ORANLARDA DAĞITILABİLİR. RUHSAT PROJESİNE GÖRE DAĞITIM SONUCU PARSELLERDE OLUŞAN TAKS VE KAKS DEĞERİ KAZANILMIŞ HAK SAYILACAKTIR.

R5 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA; YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLANDIRMA, GÖLETLER, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI, AÇIK HAVA TİYATROSU, TOPLANTI VE GÖSTERİ YERLERİ, SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLECEK OLUP, AYRICA BU ALANDA TABAN ALANI 0,02 Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA 1 KATI VE YÜKSEKLİĞİ 4,50 M. Yİ GEÇMEYEN SÖKÜLÜP, TAKILABİLİR MALZEMELERDEN YAPILAN UMUMİ HELA, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLA, KAMERİYE, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TRAFİKO, SU DEPOSU, İGDAŞ VANA ODALARI GİBİ TESİSLER YAPILABİLECEK OLUP, BUNLARIN DIŞINDA BAŞKA YAPI YAPILAMAZ. R5 REKREASYON ALANININ İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN VE PLAN KAPSAMINDA YAPI YASAKLI ALAN OLARAK PLANLANAN BÖLÜMÜNDE HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ. R5 REKREASYON ALANIN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE DÜZENLEMESİ YAPILDIKTAN VE İMALATI TAMAMLANDIKTAN SONRA KAMUYA TERK EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

B.7.4. MEYDAN

YOL, KAVŞAK, BİNA, PARK VS. MİMARİ VEYA DOĞAL ELEMANLARLA SINIRLARI BELİRLENMİŞ VE TOPLUMSAL İŞLEVLERE SAHİP OLAN ÜSTÜ KAPALI OLMAYAN MEYDAN ALANININ ALTINDA; ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN, ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMEDEN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEDEN OTOPARK DÜZENLEMESİ VE DİĞER KAMUSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN DÜZENLEMELER GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

B.7.5. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

MEVCUT MEZARLIKLARIN YER ALDIĞI BU ALANLAR, AĞAÇLANDIRILARAK KORUNACAKTIR.

B.7.6. MEZARLIK ALANI

CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİNİN YER ALACAĞI BU ALANLARDA, E=0,03 VE İBADET YERİ HARİÇ Yençok=4,50 M. DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME ALANI, MORG, GASİLHANE,

İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOPARK DA YAPILABİLİR. İBADET YERİNE İLİŞKİN Yençok DEĞERİ MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. MEZARLIK ALANININ, SAZLIDERE SU TOPLAMA HAVZASI, İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANINDA YER ALAN KISMINDA DEFİN İŞLEMİ YAPILAMAZ.

ORTA VE UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA MEZARLIK HİZMET BİRİMLERİ YAPILMASI DURUMUNDA, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

B.8. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

B.8.1. YAPI YASAKLI ALAN

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN DERE VE TÜNEL GÜZERGAHLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENEN BU ALANLARDA, 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.

B.9. KARAYOLLARI

KARAYOLLARINDA UYGULAMA, İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.9.1. ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)

MEVCUT VE PLANLANAN OTOYOLLAR ARASINDAKİ BAĞLANTIYI SAĞLAYAN ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLLARIDIR.

B.9.2. BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

PLANDA; 35-30-25 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, PLAN BÖLGESİNİN ÇEVRESİNDEKİ YERLEŞMELER İLE BAĞLANTISINI SAĞLAYAN GENEL TOPLAYICI YOLLARDIR.

B.9.3. TAŞIT YOLU

PLANDA; 20-18-15 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, PLAN KAPSAMINDAKİ FONKSİYONLARI BİRBİRİNE BAĞLAYAN VE GENEL TOPLAYICI YOLLARA ERİŞİMİ SAĞLAYAN YOLLARDIR.

B.9.4. YAYA YOLU VE BÖLGESİ

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

B.9.5. KÖPRÜ

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

B.10. DEMİRYOLLARI

B.10.1. KATAR DÜZENLEME (TRİYAJ) ALANI

PLANDA GÖSTERİLEN BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR-OLİMPİYAT TRAMVAY HATTINA AİT KATAR DÜZENLEME (TRİYAJ) ALANI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

B.11.1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR METROSU İLE BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR-OLİMPİYAT TRAMVAY HATTI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.2. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR METROSU İLE BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR-OLİMPİYAT TRAMVAY HATTI GÜZERGAHLARINDA YER ALAN İSTASYONLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.12. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

B.12.1. İLETİM TÜNELİ

TEİAŞ'A AİT YÜKSEK GERİLİM YERALTI KABLO HATTININ GEÇTİĞİ BU GÜZERGAHTA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.12.2. ENERJİ NAKİL HATTI

TEİAŞ'A AİT ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ BU GÜZERGAHTA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.13. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

B.13.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

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 Yençok=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerden 26.11.2012 tarihinde 1306 ada 1 nolu parselin imar düzenlemesi sonucu 1357 ada 1 nolu parsel olduğu, 01.01.2014 tarihinde 540 ada 4 nolu parselin imar düzenlemesi sonucu 900 ada 3 nolu parsel olduğu sonrasında ise 20.01.2015 tarihinde ise bu parselin 900 ada 4 ve 5 nolu parseller (900 ada 4 nolu 62,25 m² yüzölçümlü parselin TEDAŞ adına tescil edilmiştir.) olarak ifraz edilerek oluştuğu tespit edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Başakşehir Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre rapor konusu parsellerin imar durumunda son 3 yıl içerisinde aşağıdaki değişikliklerin meydana geldiği öğrenilmiştir.

1357 ada 1 parsel eski 1306 ada 1 parselin ada değişikliğinden oluşmuştur. 1306 ada 1 parsel daha önce 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına sahip iken konu parsel, daha sonra 19.06.2012 tasdik tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamına alınarak "Ticaret + Hizmet Alanı" dahilinde Emsal:2,00 H:Serbest yapılaşma hakkına sahip olmuştur. En son olarak parsel, 04.11.2015 tasdik tarihli tarihinde Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı ile "Ticaret+Konut Alanı" lejantı ve E:2,00 yapılaşma hakkına sahip olmuştur.İlgili belediyede yapılan incelemelerde yetkililer tarafından; 21.11.2013 tarih ve 60824831-105.99.(34.43)-3091-

13443 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yazısında 540 ada 4 parseli de kapsayan alanda yapılan imar uygulaması işleminin 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2.Maddesinin 3 bendi hükmü uyarınca Bakanlık Makamınının 02.08.2013 tarih ve 12105 sayılı oluru ile onaylandığı ve bahse konu 540 ada 4 parselde, yüzölçümü ve şeklinde herhangi bir değişiklik olmaksızın 900 ada 3 parsel olarak imar uygulamasının tescil edilmiş sonrasında ise konu parsel 09.05.2013 Tasdik Tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına dahil olarak "Rekreasyon Alanı" lejantında TAKS.: 0.10, KAKS: 0.15 ve Hmaks= 15.50 m. yapılaşma şartlarına sahip olmuş ve ifraz olarak şimdi ki 900 ada 5 nolu parsel olarak tescil edilmiştir. Daha sonra 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar planı kapsamına alınmıştır. Bu planda da parsel, Rekreasyon Alanı lejantı ve Taks:0,10 Kaks: 0,15 yapılaşma haklarına sahiptir.

Ayrıca taşınmazın Bahçeşehir Belediyesi emlak servisinden 2016 yılı emlak vergisine esas m² rayiç değerinin 1357 ada 1 nolu parselin 3.803,-TL/m², 900 ada 5 nolu parselin 525,80,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

Rapora konu parsellerden 1357 ada, 1 nolu parselin ilgili belediyesinden dava süreçlerinin durumları hakkında aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

- 2014/1377 Karar No ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma bölgesi 2107 parseli kapsayan alanda yapılan 19.06.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile bu plan çerçevesinde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının 2107 parsel yönünden iptali istenilmektedir. İmar planlarının hukuka uygunluğu sebebiyle dava konusu işlem iptal edilmiştir.
- 2014/1381 Karar No ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kuzey Ayazma bölgesi 2107 parseli kapsayan alanda yapılan 19.06.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile bu plan çerçevesinde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının 2094 parsel yönünden iptali istenilmektedir. Dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ekspertiz tarihi itibariyle de yeni planlar onaylanmış olup davanın gereği yapılmıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin yer aldığı parsellerden 26.11.2012 tarihinde 1306 ada 1 nolu parselin imar düzenlemesi sonucu 1357 ada 1 nolu parsel olduğu, 01.01.2014 tarihinde 540 ada 4 nolu parselin imar düzenlemesi sonucu 900 ada 3 nolu parsel olduğu sonrasında ise 20.01.2015 tarihinde ise bu parselin 900 ada 4 ve 5 nolu parseller (900 ada 4 nolu 62,25 m² yüzölçümlü parselin TEDAŞ adına tescil edilmiştir.) olarak ifraz edilerek oluşturduğu tespit edilmiştir.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde bünyesinde ticari üniteler ve sosyal tesis bulunduran bir konut projesi geliştirilmiş olup aşağıda parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri sunulmuştur. Taşınmazlardan 1357 ada 1 nolu parsel bünyesinde olan A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, C1, H, F, G1 ve G2 bloklar için 07.04.2015 tarihinde, 900 ada 5 nolu parsel bünyesinde mevcut A1, A2, A3, F1, F2, F3 ve F4 bloklar için ise 11.09.2015 tarihinde yapı izin belgeleri alınmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	540	4	A1	11.3.2013	00014	YENİ YAPI	3B	4.624	DÜKKAN	49	2
2	540	4	A2	11.3.2013	00015	YENİ YAPI	3B	4.624	DÜKKAN	49	2
3	540	4	A3	11.3.2013	00016	YENİ YAPI	3B	5863,24	DÜKKAN	49	2
4	900	3	A1	27.12.2013	00404	TADİLAT	3B	4.624	DÜKKAN	49	2
5	900	3	A2	27.12.2013	00405	TADİLAT	3B	4.624	DÜKKAN	49	2
6	900	3	A3	27.12.2013	00406	TADİLAT	3B	4.624	DÜKKAN	49	2
7	900	3	B	27.12.2013	00407	YENİ YAPI	3B	5189,4	DÜKKAN	4	6
8	900	3	C1	27.12.2013	00408	YENİ YAPI	3B	1198,3	DÜKKAN	5	3
9	900	3	C2	27.12.2013	00409	YENİ YAPI	3B	2057,2	DÜKKAN	8	3
10	900	3	C3	27.12.2013	00410	YENİ YAPI	3B	1538,8	DÜKKAN	7	3
11	900	3	C4	27.12.2013	00411	YENİ YAPI	3B	1199,4	DÜKKAN	5	3
12	900	3	C5	27.12.2013	00412	YENİ YAPI	3B	2057,2	DÜKKAN	8	3
13	900	3	C6	27.12.2013	00413	YENİ YAPI	3B	1609,9	DÜKKAN	7	3
14	900	3	C7	27.12.2013	00414	YENİ YAPI	3B	1199,4	DÜKKAN	5	3
15	900	3	C8	27.12.2013	00415	YENİ YAPI	3B	2057,2	DÜKKAN	8	3
16	900	3	C9	27.12.2013	00416	YENİ YAPI	3B	1538,7	DÜKKAN	7	3
17	900	3	C10	27.12.2013	00417	YENİ YAPI	3B	1.945	DÜKKAN	8	3
18	900	3	D	27.12.2013	00418	YENİ YAPI	3B	54.006,30	DÜKKAN OFİS (İŞYERİ) BINASI	20 90	9
19	900	5	D	28.12.2015	00897	TADİLAT	3B	56.319,76	OFİS VE İŞYERİ	110	9
20	900	3	E	27.12.2013	00419	YENİ YAPI	3B	885,4	DÜKKAN	1	2
21	900	3	F1	27.12.2013	00420	YENİ YAPI	3B	2463,12	DÜKKAN	8	3
22	900	3	F2	27.12.2013	00421	YENİ YAPI	3B	1309,78	DÜKKAN	9	4
23	900	3	F3	27.12.2013	00422	YENİ YAPI	3B	1106,56	DÜKKAN	12	3
24	900	3	F4	27.12.2013	00423	YENİ YAPI	3B	795,29	DÜKKAN	6	3
25	900	3	G	27.12.2013	00424	YENİ YAPI	3B	284,4	DÜKKAN	1	1
26	900	3	H	27.12.2013	00425	YENİ YAPI	3B	702,18	DÜKKAN	1	2
27	900	5	B	20.8.2015	00600	TADİLAT	3B	6028,87	OFİS VE İŞYERİ	16	6
28	900	5	G	20.8.2015	00601	TADİLAT	3B	327,87	OFİS VE İŞYERİ	1	1

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	1306	1	A1	23.8.2012	00462	YENİ YAPI	4A	25,267.54	KONUT	64	17
2	1306	1	A2	23.8.2012	00461	YENİ YAPI	4A	10,750.00	KONUT	64	17
3	1306	1	A3	23.8.2012	00460	YENİ YAPI	4A	10,750.00	KONUT	64	17
4	1306	1	A4	23.8.2012	00459	YENİ YAPI	4A	10,750.00	KONUT	64	17
5	1306	1	B1	23.8.2012	00458	YENİ YAPI	4A	9,695.85	KONUT	56	17
6	1306	1	B2	23.8.2012	00457	YENİ YAPI	4A	9,695.85	KONUT	56	17
7	1306	1	B3	23.8.2012	00456	YENİ YAPI	4A	9,695.85	KONUT	56	17
8	1306	1	B4	23.8.2012	00455	YENİ YAPI	4A	9,695.85	KONUT	56	17
9	1306	1	C1	23.8.2012	00454	YENİ YAPI	4A	13,213.34	KONUT	64	17
10	1306	1	C2	23.8.2012	00453	YENİ YAPI	4A	13,213.34	KONUT	64	17
11	1306	1	C3	23.8.2012	00452	YENİ YAPI	4A	13,213.34	KONUT	64	17
12	1306	1	D	23.8.2012	00451	YENİ YAPI	4A	9,225.57	KONUT	32	17
13	1306	1	E1	23.8.2012	00450	YENİ YAPI	4A	29,673.80	KONUT	96	17
14	1306	1	E2	23.8.2012	00449	YENİ YAPI	4A	10,455.64	KONUT	96	17
15	1306	1	F	23.8.2012	00448	YENİ YAPI	5A	79,180.63	KONUT	580	33
16	1306	1	G1	23.8.2012	00447	YENİ YAPI	3B	2,481.90	DÜKKAN	53	1
17	1306	1	G2	23.8.2012	00446	YENİ YAPI	3B	385.60	DÜKKAN	12	1
18	1306	1	H	23.8.2012	00445	YENİ YAPI	3B	1,801.00	DÜKKAN	2	2

Yapı izin belgeleri alınmış blokların belgeleri raporumuz ekinde sunulmuş olup mevcut yapı ruhsat bilgileri ile örtüşmektedir.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş. gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde “bünyesinde ticaret üniteler ve sosyal tesis bulunduran konut projesi” inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Projenin tamamlanması durumundaki değeri geliştirme yaklaşımı ile tespit edilmiş yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde stokta yer alan 3 adet bağımsız bölüm piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Makro İnşaat Ticaret Ltd. Şti. – Akyapı Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.’nin ortak girişimi (MAKRO-AKYAPI Ortak Girişimi) Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 635.000.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 165.100.000,-TL+KDV ve % 26 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi” sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu 900 ada 5 nolu parsel 127.389,75 m², 1357 ada 1 nolu parsel ise 81.910,14 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller doğu yönünde eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptirler.
- Parseller, amorf yapıda geometrik forma sahiptirler.
- Rapora konu parseller üzerinde yer alan proje dükkan ve mağazalar, cafe-restoranlar, ofis, kreş, sosyal tesis, spor alanları ve çocuk eğlence merkezleri ile yeşil alanlar hobi bahçelerinden oluşan konsept projedir.
- Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 1.922 dir.

ADA NO/PARSEL NO	KONUT	DÜKKAN	OFİS
900/5	-	273	-
1357/1	1476	67	-

- Projede 1476 adet konut, 340 adet dükkan ve 106 adet ofis mevcuttur. Bu bağımsız bölümlerin parsel ve blok bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

DAİRE TİPİ	ADET	BRÜT ALAN (m ²)
1+1	428	25.297,58
2+1	356	30.713,90
3+1	416	56.806,32
4+1	205	33.580,65
5+1	71	14.387,93
OFİS	106	25.557,27
DÜKKAN	262	26.011,44
DEPOLU DÜKKAN	78	25.184,78
TOPLAM	1.922	237.539,87

900 ADA 5 PARSEL		
BLOK NO	DÜKKAN	OFİS
A1	49	-
A2	49	-
A3	49	-
B	-	16
C1	5	-
C2	8	-
C3	7	-
C4	5	-
C5	8	-
C6	7	-
C7	5	-
C8	8	-
C9	7	-
C10	8	-
D	20	90
E	1	-
F1	8	-
F2	9	-
F3	12	-
F4	6	-
G	1	-
H	1	-
TOPLAM	273	106

1357 ADA 1 PARSEL		
BLOK NO	KONUT	DÜKKAN
A1	64	-
A2	64	-
A3	64	-
A4	64	-
B1	56	-
B2	56	-
B3	56	-
B4	56	-
C1	64	-
C2	64	-
C3	64	-
D1	32	-
E1	96	-
E2	96	-
F1	290	-
F2	290	-
G1	-	53
G2	-	12
H	-	2
TOPLAM	1476	67

- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %98,80 dir.
- Proje bünyesindeki satılabilir alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (Satılabilir alanlar tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm listesinden hesaplanmış olup brüt alanlar dikkate alınmıştır.)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ADETİ	SATIŞA ESAS ALAN (M ²)
KONUT	1476	160.786,38
OFİS	106	25.557,27
DÜKKAN	340	51.196,22
TOPLAM	1.922	237.539,87

- Satışa esas alanlara tahsisli alanlar dahil olmayıp değerlemede bu alanların sağladığı faydalar da göz önünde bulundurulmuştur. Tahsisli alanlara ilişkin onaylanmış yönetim planı ekleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

- Proje bünyesinde daire tipleri ve adetleri ve daire tipine göre brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1+1	428	25.297,58
2+1	356	30.713,90
3+1	416	56.806,32
4+1	205	33.580,65
5+1	71	14.387,93
TOPLAM	1476	160.786,38

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Kanal İstanbul Projesi'nin ve 3. Havaalanı'nın bölgenin yakınında olması,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,
- Projede sosyal donatı alanlarının mevcut olması,

Olumsuz Özellikler

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

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. 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.

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi 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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu 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.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler 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 değerlendirilmesinde 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.

4.3.2. Varsayımlar

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

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

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

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

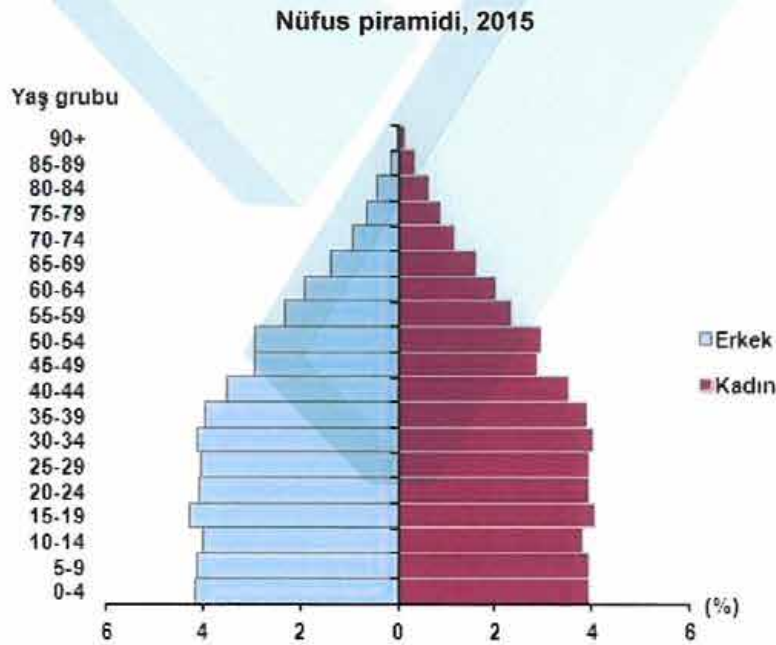
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

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

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

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

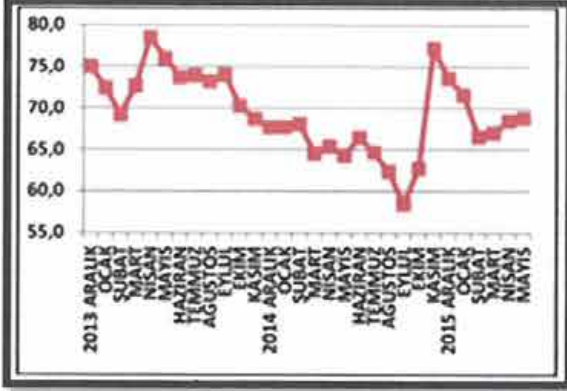
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama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

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

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

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

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



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

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

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

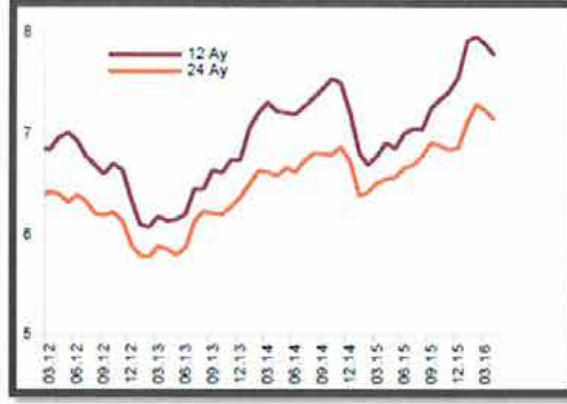
T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası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

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

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

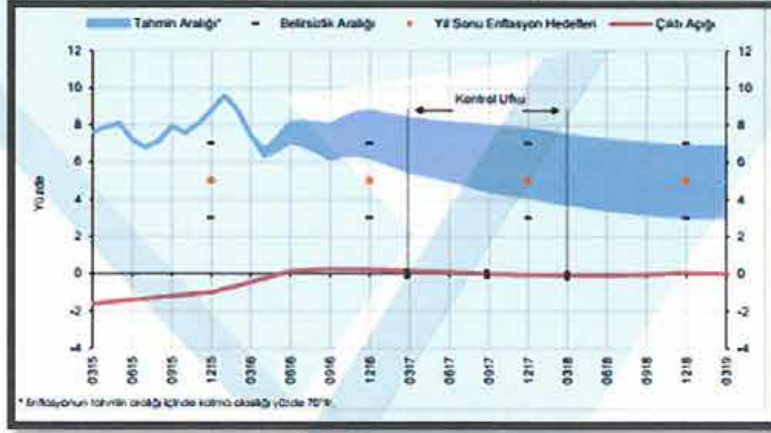
⁹ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

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



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

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



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri¹³

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaşan küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir¹⁴.

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

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

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

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

5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015'de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir.

Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

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

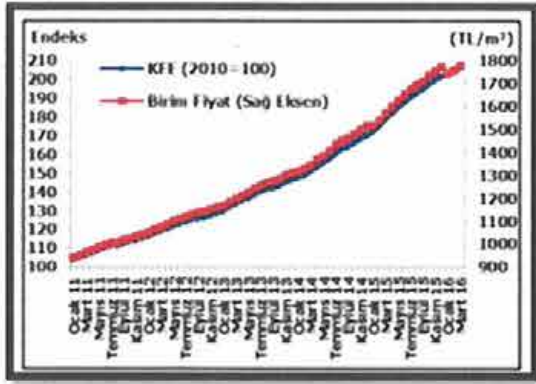
Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

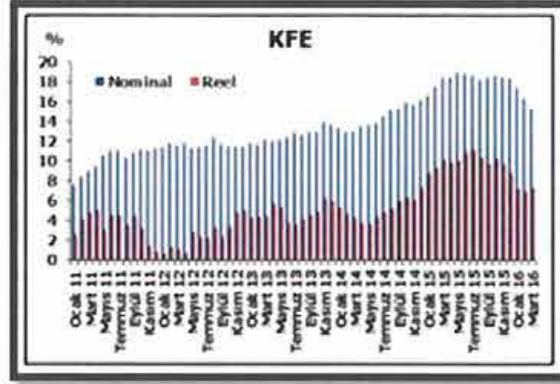
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır.

Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m² iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.*¹⁵



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. İstanbul İli

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



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğaziçi'nden 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 Boğaziçi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

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, akcağaç, 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 de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

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

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

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

5.4.2. Başakşehir 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'şer 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 Ispartakule'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, Ispartakule 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.

5.4.3. Kayabaşı Mahallesi

Başakşehir ilçesine bağlı olan Kayabaşı Mahallesi, ilçenin kuzeyinde yer almakta olup coğrafi açıdan toprak zemininin kayalık olmasından ötürü Türkçede Kayabaşı adını almıştır. Kayabaşı Mahallesi, Altınşehir ve Güvercintepe Mahalleleri ile komşudur.

2002 yılında, Atatürk Olimpiyat Stadı'nın açılmasıyla bölgenin bilinirliği büyük ölçüde artmıştır.

2009 yılında, bünyesinde 1.140 adet konut içeren KİPTAŞ Kayabaşı Konutları ile bölge, büyük ölçekli toplu konut yatırımlarına ev sahipliği yapmaya başlamıştır.

Avrupa yakasındaki toplu konut uygulamalarıyla ön plana çıkmış bölgelerden biri olan Başakşehir İlçesi ve Kayabaşı Mahallesi'nden ve adını alan Kayaşehir olarak adlandırılan bölge TOKİ'nin uydu kent uygulamasıyla son dönemlerde gözler önüne çıkmıştır.

Başakşehir, Bahçeşehir ve Ispartakule gibi uydu kentlere yakın konumlu olmasına rağmen Kayabaşı Mahallesi'nde ağırlıklı olarak dar gelire hitap eden konutlar yer almaktadır. Bölgede yavaşta olsa alt-orta ve orta kesime hitap eden projelerde yer almaya başlamıştır.

Kayabaşı Mahallesi lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 17 km, Boğaz Köprüsü'ne 24 km. mesafededir.

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Altın Emlak (212 488 16 33):** Başakşehir İlçesi, Güvercintepe Mahallesi’nde yer alan 10000 m² yüzölçümüne sahip ‘Konut’ imarlı arsanın (E: 1,00) 11.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 1.100,-TL/m²)
- **Oğuzhan Emlak (212 487 50 20) :** Başakşehir İlçesi’nde yer alan 2500 m² yüzölçümüne sahip E:1,50 ‘Ticaret’ imarlı yola terki mevcut parselin 2.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 1.000,-TL/m²)

- **Dekar İnşaat (212 546 29 26)** : Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan 5.903m² yüzölçümüne sahip E:1,00 '**Konut**' imarlı parselin 4.132.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 700,-TL/m²)
- **Hanımağa Emlak (212 555 49 60)** : Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan 3500 m² yüzölçümüne sahip E:1,20 '**Konut**' imarlı arsanın 2.625.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 750,-TL/m²)
- **Mevlüt Yılmaz (212 803 03 88)** : Başakşehir İlçesi, Güvercintepe Mahallesi'nde yer alan 332 m² yüzölçümüne sahip '**Park Alanı**' imarlı arsanın 225.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~678,-TL/m²)

Satışı Gerçekleşmiş Arsaların Emsal Araştırması :

- Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan; 33.755,50 m² yüzölçümlü Ticaret Alanı lejantına ve Emsal:2.00 yapılaşma hakkına sahip 512 ada 1 parsel Emlak Konut GYO A.Ş firması tarafından 13.09.2012 tarihinde 37.131.050,-TL bedel ile satın alınmıştır.
(Birim Değeri : 1.100,-TL/m²)
- Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan; 38.624.32 m² yüzölçümlü Ticaret Alanı lejantına ve Emsal: 2.00 yapılaşma hakkına sahip olan 526 ada 2 parsel Emlak Konut GYO A.Ş firması tarafından 16.01.2013 tarihinde 44.417.968,-TL bedel ile satın alınmıştır.
(Birim Değeri : 1.150,-TL/m²)
- Taşınmazla aynı bölgedeki 81.910,14 m² yüzölçümlü Ticaret Alanı lejantına ve Emsal: 2.00 yapılaşma hakkına sahip 900 ada 3 nolu parsel ve 127.452 m² yüzölçümlü, "Rekreasyon Alanı" lejantına ve Emsal: 0.15 yapılaşma hakkına sahip 540 ada 4 nolu parsel için Makro İnşaat Tic. Ltd. Şti. 04.05.2012 tarihinde toplam 635.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış gelirleri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. ne %26 oranı karşılığı 165.100.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.
(Birim Değeri : ~ 1.150,-TL/m²)
- 81.536,59 m² yüzölçümlü Konut Alanı lejantına ve Emsal: 1.70 yapılaşma hakkına sahip olan 525 ada 2 parsel Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından 13.09.2012 tarihinde 73.382.931,-TL bedel ile satın alınmıştır. (Birim Değeri : ~ 900,-TL/m²)
- 31.724,08 m² yüzölçümlü Konut Alanı lejantına ve Emsal:1.70 yapılaşma hakkına sahip olan 526 ada 3 parsel Emlak Konut GYO A.Ş firması tarafından 16.01.2013 tarihinde 28.551.672,-TL bedel ile satın alınmıştır.
(Birim Değeri : ~ 900,-TL/m²)

- Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 44.036 m² yüzölçümlü, “Konut Alanı” lejantına ve “Emsal (E): 1,75” yapılaşma hakkına sahip 882 ada 1 no’lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.625,-TL/m² birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
- Taşınmazlarla aynı bölgedeki toplam 94.636,88 m² yüzölçümlü “Ticaret Alanı” lejantına ve “Emsal (E): 2,00” yapılaşma hakkına sahip 520 ada 2 parsel, 528 ada 1 ve 3 parseller ile 526 ada 1 parsel için İntaya İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – İntes İnş. San. ve Tic. A.Ş. ortaklığı 2014 yılında 726.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.’ne % 26 oranı karşılığı 188.760.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. (parselin geliştirilmiş arsa birim değeri yaklaşık 1.995,-TL mertebelerindedir.)

Konut Emsal Araştırmaları :

- **Emlak Center (212 809 18 09) :**
 - Bahçetepe İstanbul Projesi’nde 15 katlı binanın 8. normal katında konumlu, 143 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 599.999,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~4.196,-TL/m²)
 - Bahçetepe İstanbul Projesi’nde 15 katlı binanın 1. normal katında konumlu, 177 m² kullanım alanına sahip 4+1 daire 699.999,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~3.955,-TL/m²)
- **Ascan Gayrimenkul (212 488 62 82) :** Seyranşehir Projesi’nde 12 katlı binanın 10. normal katında konumlu, 186 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 640.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~3.441,-TL/m²)
- **Başakşehir Konak Emlak (212 488 25 25) :** Kayabaşı Kayacity Residence Projesi’nde 11 katlı binanın 7. normal katında konumlu, 114 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 290.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~ 2.544,-TL/m²)
- **Seyran Emlak (212 809 12 12) :** Seyranşehir Projesi’nde 12 katlı binanın 11. normal katında konumlu, 186 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 725.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~ 3.898,-TL/m²)
- **Sahibinden (533 260 97 54) :** Emlak Konut Başakşehir Evleri’nde 9 katlı binanın 2. normal katında konumlu, 130 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 549.500,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~ 4.227,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 482 25 53) :** Bulvar İstanbul Projesi’nde 27 katlı binanın 12. normal katında konumlu, 144 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 630.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 4.375,-TL/m²)

- **Altın Emlak Başakşehir (212 487 44 70)** : Bulvar İstanbul Projesi'nde 23 katlı binanın 17. normal katında konumlu, 164 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 709.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~4.323,-TL/m²)
- **Vadi Gayrimenkul Bahçetepe (212 687 00 80)** : Hayat Park Plus Projesi'nde 10 katlı binanın 5. normal katında konumlu, 232 m² kullanım alanına sahip 4+1 daire 1.350.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: ~5.819,-TL/m²)

Bölgedeki Ofis Emsalleri:

- **Özgür Emlak (532 287 18 02)** : Arterium Residences Projesi'nde konumlu, 87 m² kullanım alanına sahip 1+1 ofis 450.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~ 5.172,-TL/m²)
- **Bağcıoğlu Emlak (535 398 68 30)** : Arterium Residences Projesi'nde konumlu, 46 m² kullanım alanına sahip 1+0 ofis 227.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~4.935,-TL/m²)
- **Realty World (532 714 22 34)** : Arterium Residences Projesi'nde konumlu, 45 m² kullanım alanına sahip 1+0 ofis 220.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~4.889,-TL/m²)
- **Sera Emlak (553 111 06 65)** : Merkez Kayaşehir Avm'de konumlu, 60 m² kullanım alanına sahip 1+1 ofis 255.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= 4.250,-TL/m²)
- **Realty World (532 714 22 34)** : Merkez Kayaşehir Avm'de konumlu, 60 m² kullanım alanına sahip 1+1 ofis 244.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri= ~4.067,-TL/m²)

Bölgedeki Dükkan Emsalleri:

- **Turkuaz 24 Proje Geliştirme (212 487 80 80)** : Arterium 1. kısım projesinde 50 m² asma katı olan toplam 119 m² alanlı dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~13.445,-TL/m²)
- **Altın Emlak (212 500 16 00)** : Bulvar İstanbul projesi cadde üzerinde tek bölümden oluşan 150 m² alanlı dükkan 1.700.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~11.333,-TL/m²)
- **Sahibinden (536 425 69 57)** : Kayaşehir cadde üzerinde 55 m² zemin kat, 50 m² kapalı teras ve 30 m² açık teras olmak üzere toplam 135 m² alanlı dükkan 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~11.481,-TL/m²)
- **Kanalistan Gayrimenkul (212 687 40 40)** : Bahçetepe Projesi'nin karşısında, açık ve kapalı toplam 500 m² alanlı dükkan 3.190.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: 6.380,-TL/m²)
- **Büyükömerler Emlak (212 500 16 16)** : Bahçetepe Medikule dükkanlarında, 33 m² alanlı dükkan 500.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~15.156,-TL/m²)

6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

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

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda 1357 ada 1 nolu parsel baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur. Emsallerden altıncı sırada olan 900 ada 5 nolu parsel emsal olabilecek nitelikte olu düzeltme tablosuna dahil edilmemiş ayrı olarak irdelenmiştir.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	10000	2500	5903	3500
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	1100	1000	700	750
PAZARLIK PAYI	-5%	-3%	-3%	-3%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1045	970	679	727,5
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-5%	-15%	-15%	-15%
KONUM DÜZELTMESİ	-20%	30%	25%	30%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	150%	60%	150%	120%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	2560,25	1600,5	1765,4	1709,625
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	(1880,94) ~ 1.900			

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu dikkate alınarak 900 ada, 5 nolu parsel için 250,- TL/m² ve 1357 ada 1 nolu parsel için 1.900,-TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değerleri aşağıda sunulmuştur. Beşinci sırada olan emsal, yüzölçüm açısından rapor konusu parsel göre oldukça küçük yüzölçüme sahip olum konum olarak avantajlı durumdadır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
900	5	127.389,75	250	31.847.437,50
1357	1	81.910,14	1.900	155.629.266
TOPLAM				(187.476.703,50) ~187.477.000,00

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerindeki Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi'nin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle % 98,80 inşaat seviyesine sahiptir. Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, III-B, IV-A ve V-A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren m² birim maliyeti 750,- TL/m², IV-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 800,-TL/m², V-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.320,-TL/m²'dir. Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde maliyetlerin 15 kat ve üzeri bloklarda V-A sınıfı için belirlenen birim maliyet civarında olacağı düşünülmüş ve maliyetlerin bu bloklarda yaklaşık 1.350 TL/m² olacağı düşünülmüştür. Maktuen değer hesaplanmasında m² birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 100,-TL/m² olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT	BB NİTELİĞİ	KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
					ALANI				
1	900	3	A1	3B	4,624.00	DÜKKAN	2	750	3,468,000.00
2	900	3	A2	3B	4,624.00	DÜKKAN	2	750	3,468,000.00
3	900	3	A3	3B	4,624.00	DÜKKAN	2	750	3,468,000.00
4	900	3	C1	3B	1,198.30	DÜKKAN	3	750	898,725.00
5	900	3	C2	3B	2,057.20	DÜKKAN	3	750	1,542,900.00
6	900	3	C3	3B	1,538.80	DÜKKAN	3	750	1,154,100.00
7	900	3	C4	3B	1,199.40	DÜKKAN	3	750	899,550.00
8	900	3	C5	3B	2,057.20	DÜKKAN	3	750	1,542,900.00
9	900	3	C6	3B	1,609.90	DÜKKAN	3	750	1,207,425.00
10	900	3	C7	3B	1,199.40	DÜKKAN	3	750	899,550.00
11	900	3	C8	3B	2,057.20	DÜKKAN	3	750	1,542,900.00
12	900	3	C9	3B	1,538.70	DÜKKAN	3	750	1,154,025.00
13	900	3	C10	3B	1,945.00	DÜKKAN	3	750	1,458,750.00
14	900	5	D	3B	56,319.76	OFİS VE İŞYERİ	9	750	42,239,820.00
15	900	3	E	3B	885.40	DÜKKAN	2	750	664,050.00
16	900	3	F1	3B	2,463.12	DÜKKAN	3	750	1,847,340.00
17	900	3	F2	3B	1,309.78	DÜKKAN	4	750	982,335.00
18	900	3	F3	3B	1,106.56	DÜKKAN	3	750	829,920.00
19	900	3	F4	3B	795.29	DÜKKAN	3	750	596,467.50
20	900	3	H	3B	702.18	DÜKKAN	2	750	526,635.00
21	900	5	B	3B	6,028.87	OFİS VE İŞYERİ	6	750	4,521,652.50
22	900	5	G	3B	327.87	OFİS VE İŞYERİ	1	750	245,902.50

23	1306	1	A1	4A	25,267.54	KONUT	17	1350	34,111,179.00
24	1306	1	A2	4A	10,750.00	KONUT	17	1350	14,512,500.00
25	1306	1	A3	4A	10,750.00	KONUT	17	1350	14,512,500.00
26	1306	1	A4	4A	10,750.00	KONUT	17	1350	14,512,500.00
27	1306	1	B1	4A	9,695.85	KONUT	17	1350	13,089,397.50
28	1306	1	B2	4A	9,695.85	KONUT	17	1350	13,089,397.50
29	1306	1	B3	4A	9,695.85	KONUT	17	1350	13,089,397.50
30	1306	1	B4	4A	9,695.85	KONUT	17	1350	13,089,397.50
31	1306	1	C1	4A	13,213.34	KONUT	17	1350	17,838,009.00
32	1306	1	C2	4A	13,213.34	KONUT	17	1350	17,838,009.00
33	1306	1	C3	4A	13,213.34	KONUT	17	1350	17,838,009.00
34	1306	1	D	4A	9,225.57	KONUT	17	1350	12,454,519.50
35	1306	1	E1	4A	29,673.80	KONUT	17	1350	40,059,630.00
36	1306	1	E2	4A	10,455.64	KONUT	17	1350	14,115,114.00
37	1306	1	F	5A	79,180.63	KONUT	33	1350	106,893,850.50
38	1306	1	G1	3B	2,481.90	DÜKKAN	1	750	1,861,425.00
39	1306	1	G2	3B	385.60	DÜKKAN	1	750	289,200.00
40	1306	1	H	3B	1,801.00	DÜKKAN	2	750	1,350,750.00
Çevre Düzenleme, Aydınlatma vb. (Maktuen)									20,929,989.00
TOPLAM									456,633,721.50

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %98,80 olduğu kabulü ile mevcut maliyet; 451.154.116,84-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Arsa Toplam Değeri (TL)	187.477.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	451.154.116,84
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	~ 638.631.116,84

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 26'dır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

PROJENİN MEVCUT HALİ İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	187.477.000,00
--	-----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılabacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Halihazırda yasal izinleri mevcut parsel üzerindeki satılabilir inşaat alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

- Proje bünyesinde yer alan ünitelerin çarşaf listesi mevcut olup satılabilir alanlar bu onaylı çarşaf listeden alınmıştır. Satışa esas alanlara tahsisli alanlar dahil olmayıp değerlemede bu alanların sağladığı faydalar da göz önünde bulundurulmuştur. Tahsisli alanlara ilişkin onaylanmış yönetim planı ekleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ADETİ	SATIŞA ESAS ALAN (M²)
KONUT	1476	160.786,38
OFİS	106	25.557,27
DÜKKAN	340	51.196,22
TOPLAM	1.922	237.539,87

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

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- 2016 yılı için tüm bağımsız bölümlerin satışlarının %100 tamamlanacağı ön görülmüştür.
- Proje genelinde M² bazında konut birim değeri ortalama 3.750,-TL/m², ofis birim değeri 3.250,-TL/m², dükkan birim değerinin ise ortalama 6.500,-TL/m² olacağı ve bu değerlerin yıllara göre %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,14 olarak alınmıştır.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **1.018.785.482,50 TL** olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	1.018.785.482,50
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0,26
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	264.884.225,45

Geliştirilmiş Arsa Değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 26 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı (Bkz. Ekler) tablosunda görüleceği üzere yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 1.018.785.482,50 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 264.884.225,-TL olarak hesaplanmıştır.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 900 Ada 5 Nolu Parsel ile İkitelli-2 Mahallesi 1357 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde yer alan Emlak Konut Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 638.631.116,84,-TL projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 187.477.000,00 TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 1.018.785.482,50 TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 264.884.225,45 TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri 187.477.000,-TL olarak takdir olunmuştur.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 3 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü rayiç değerlerinin toplam değeri 1.127.900 TL bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.

Değerleme konusu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 900 Ada 5 Nolu Parsel ile İkitelli-2 Mahallesi 1357 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde yer alan Emlak Konut Ayazma 2. Etap Bahçetepe Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	638.631.116,84	214.305.743,91
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen	187.477.000,00	62.911.744,97
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.018.785.482,50	341.874.322,80
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	264.884.225,45	88.887.323,95
3 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki Toplam Rayiç Değeri	1.127.900,00	378.489,93
3 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Rayiç Değeri	1.330.922,00	446.618,12

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,98 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 3 adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- 1922 adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- 900 ada 3 nolu parsel için ifraz beyannamesi
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Yapı iskan belgeleri
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Tahsisli Alanları gösterir yönetim planı ekleri
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri