

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



KAYABAŞI 3. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR
PAYLAŞIMI PROJESİ
Başakşehir/İSTANBUL

2016/0303

08.09.2016

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 02.09.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 08.09.2016 tarihinde, 20160303 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.09.2016
DEĞERLEME TARİHİ	05.09.2016
RAPOR TARİHİ	08.09.2016
RAPOR NO	2016/0303
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 884 Ada 1, 891 Ada 1, 892 Ada 1, 893 Ada 1 Nolu Parseller Üzerinde Konumlu Kayabaşı 3. Etap (Adım-Evvel İstanbul) Projesi.
KOORDİNATLARI	41.120449, 28.767604
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Ticaret+ Konut Alanı (Emsal: 2, Hmaks: Serbest) Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Kayabaşı 3. Etap (Adım-Evvel İstanbul) Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 688 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	347.074.591,00	118.455.491,81
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	167.189.171,00	57.061.150,51
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	846.748.899,24	288.992.798,38
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	220.154.713,80	75.138.127,58
688 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	359.111.400,00	122.563.617,75
688 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Rayiç Değeri	364.687.315,00	124.466.660,41

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2.93 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
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken 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.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	11
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	21
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	21
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	22
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	23
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	24
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	24
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	24
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	25
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	25
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	25
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	26
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	27
	Değer Tanımları.....	27
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	27
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	27
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	27
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	28
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	28
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	28
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	28

4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	29
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	29
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	29
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	29
4.3.2.	Varsayımlar	30
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	30
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	30
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	31
4.3.6.	Şerefiye	31
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	31
4.3.8.	Rapor Tarihi	31
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	32
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	32
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü	33
5.3.	Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış.....	36
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	38
5.3.3.	Kayabaşı Mahallesi	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	42
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	43
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri	45
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	45
6.2.1.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	45
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	46
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri	49
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	49
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	50
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	52

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 08.09.2016 tarihinde, 2016/0303 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'ndeki 884 ada 1 nolu, 891 ada 1, 892 ada 1 ile 893 ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan Adım-Evvel İstanbul 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 yanı sıra proje kapsamındaki 688 adet bağımsız bölümün güncel piyasa 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 Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 08.09.2016 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 02.09.2016 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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'ndeki 884 ada 1 nolu, 891 ada 1, 892 ada 1 ile 893 ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan Adım-Evvel İstanbul Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 688 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değer tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

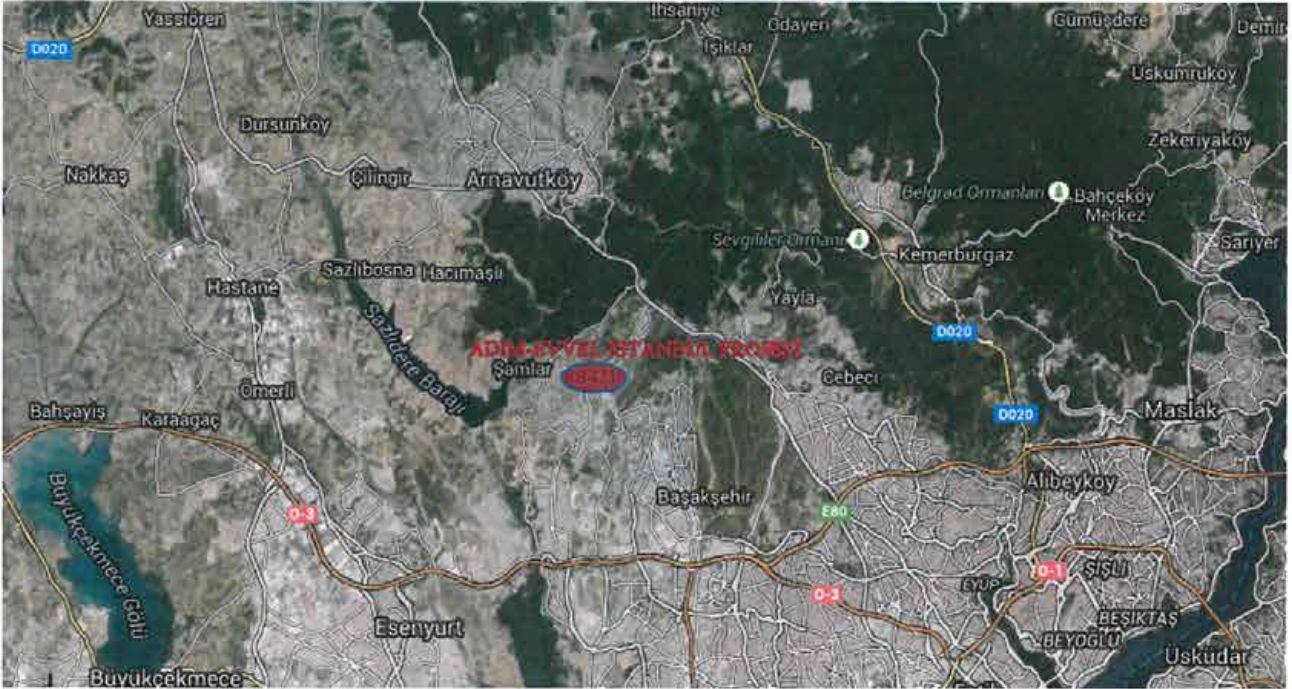
Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde ki 884 ada 1, 891 ada 1 ve 892 ada 1 ve 893 ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan Adım-Evvel İstanbul Projesi'dir.

Rapora konu taşınmaz; TEM İstanbul - Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde kalan bölgede yer almaktadır. Proje 3. Çevre yolu ve TEM bağlantı yolu üzerinde, Başakşehir/Kayaşehir ana kavşağına yakın konumda yer almaktadır.

Projenin güneyinde Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap ve 2. Etap Projeleri bulunmaktadır. Yakın çevrede Avrupa'nın en büyük şehir hastanesi İkitelli Entegre Sağlık Kampüsü (Sağlık Kent), Uydukent Kayaşehir, Olimpiyat Spor Tesis Alanı 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. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

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

SAHİBİ : Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Başakşehir
MAHALLESİ : Kayabaşı

ADA NO	PARSEL NO	GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	CİLT NO	SAYFA NO	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE NO
884	1	Arsa	40.121,18	124	12257	10.01.2014	415
891	1	Arsa	16.423,50	124	12265	10.01.2014	415
892	1	Arsa	18.653,20	124	12266	10.01.2014	415

893 Ada 1 nolu parselin mülkiyeti Emlak GYO A.Ş.'ne ait olmadığı ve DOP parseli olduğu için değerlendirme dışı bırakılmıştır. (Kamu hizmetine ayrılan bu taşınmaz (orta öğretim alanı) üzerinde imar lejantına uygun yapı inşa edilerek ilgili kuruma devredilecektir. Bu sebepten dolayı değerlendirme dışı bırakılmıştır.)

Not: Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerinde 688 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan kat irtifakına esas bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parsellerden 884 ada 1 nolu parsel üzerinde aşağıdaki şerhin bulunduğu diğer parseller üzerinde ise herhangi bir kısıtlayıcı şerh, not vb. bulunmadığı tespit edilmiştir.

Serhler Bölümü (884 Ada 1 Nolu Parsel):

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1 TL Bedelle TEDAŞ Lehine Kira Şerhi). (18.8.2016/16257).

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

3.3. Parselin İmar Bilgisi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde rapor konusu projedeki konut/ticaret bloklarının yer aldığı 884 ada 1, 891 ada 1 ve 892 ada 1 nolu parsellerin, 22.04.2016 Tasdik Tarihli, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “**TİCK2-Konut+Ticaret Alanı**” lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Konut+Ticaret Alanı yapılaşma şartlarının ise; Emsal:2,00 Hmaks: Serbest olduğu bilgisi verilmiştir. Meri imar planlarına ait plan notları raporumuz ekinde sunulmuştur.

Ayrıca konu parselin “**Rezerv Yapı Alanı**” sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

09.05.2013 t.t. li bir önceki imar plan notlarına göre mülkiyeti aynı malikte olmak kaydı ile parseller arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20 sini geçmemek kaydı ile emsal değeri kaydırılabilir. Emlak Konut GYO A.Ş.’den temin edilen bilgiye göre aşağıda tablo halinde sunulmuş ve tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan parseller arasında yapılan emsal aktarımları bulunmaktadır. Bu aktarımlarla ilgili Emlak GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü’nün olur yazısı ve ekleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Mevcut plan notlarında da bu hususla ilgili “Bu Planın Kesinleşme Tarihinden Önce Emsal Transferi Yapılarak İnşaat Ruhsatı Almış, 883 Ada 1 Parsel, 884 Ada 1 Parsel, 889 Ada 1 Parsel, 891 Ada 1 Parsel, 892 Ada 1 Parsel, 893 Ada 2 Parsel, 894 Ada 1 Parsel, 895 Ada 1 Ve 2 Parseldeki Yapılar İçin, Ruhsata Esas Emsal İnşaat Alanları Kazanılmış Haktır. Daha Önce Emsal Transferi Yapılan Adalarda, İmar Durumu Ruhsata Esas Emsal İnşaat Alanlarına Göre Düzenlenecektir.” Not bulunmaktadır.

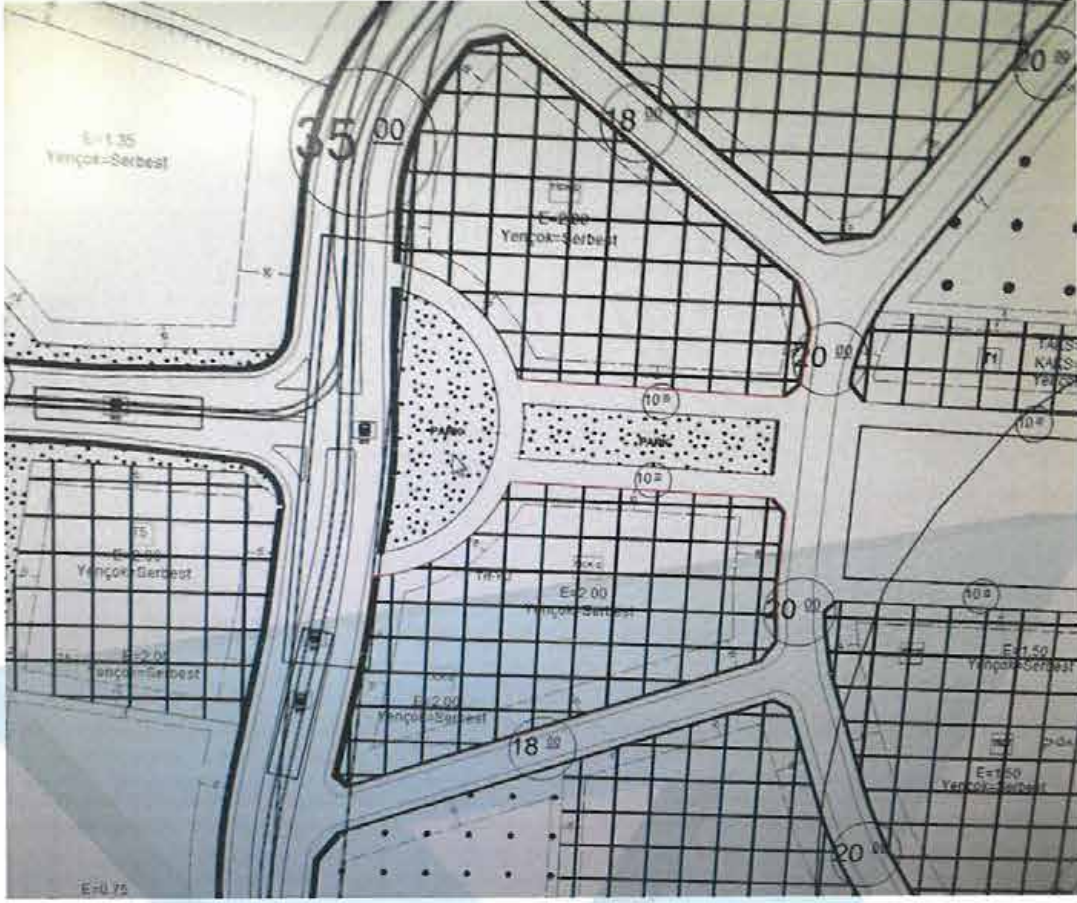
EMSAL AKTARIMINDA BULUNAN PARSELLER	
ESKİ ADA/PARSEL NO YENİ ADA PARSEL NO	EMSAL AKTARILAN MİKTAR (M ²)
525/1 - 895/1	8.454,00
525/2 - 895/2	12.112,04
526/2 - 893/2	9.420,00
526/3 - 894/1	1.154,52
	-31.140,56

EMSAL AKTARIMI YAPILAN PARSELLER	
ADA/PARSEL NO YENİ ADA PARSEL NO	EMSAL AKTARILAN MİKTAR (M ²)
528/1 - 891/1	5.000,00
528/3 - 892/1	5.000,00
521/10 - 889/1	11.140,56
520/1 - 883/1	5.000,00
520/2 - 884/1	5.000,00
	+31.140,56

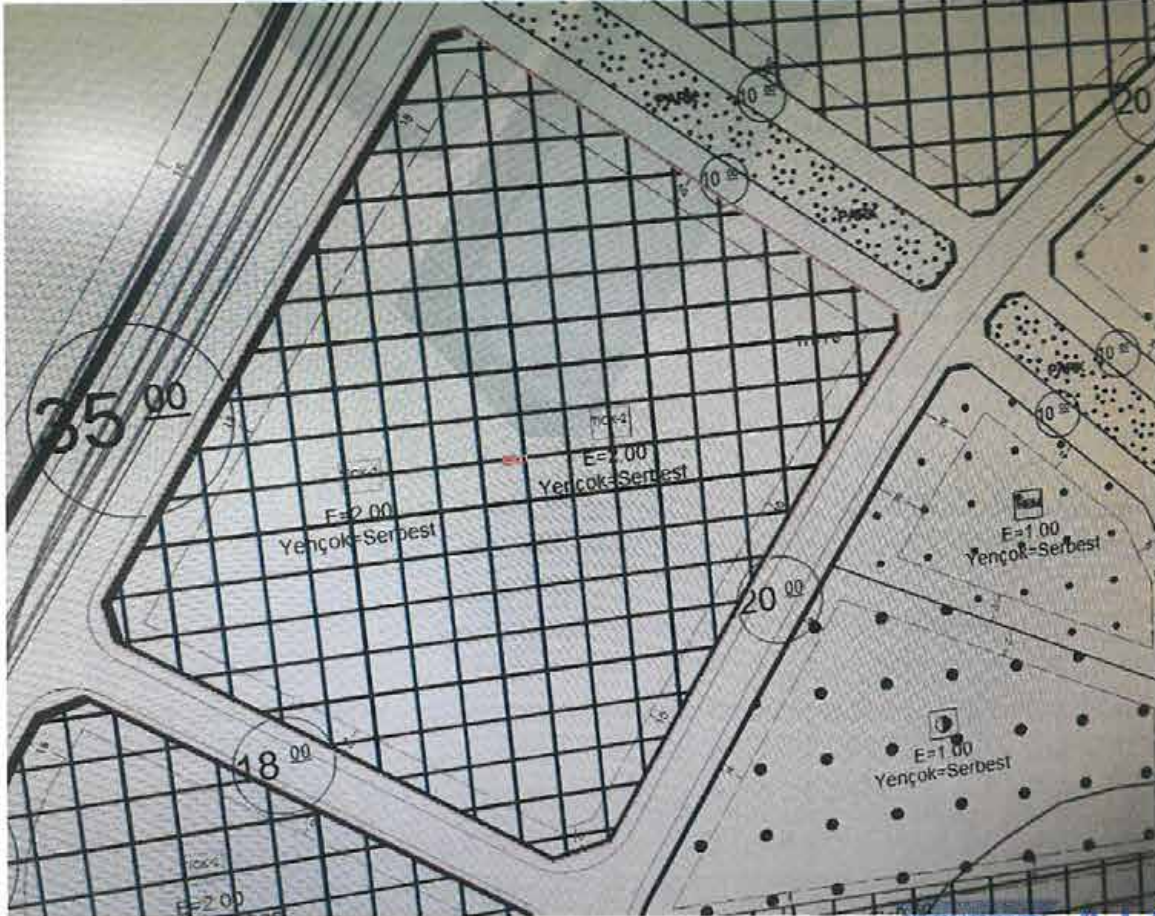
892 Ada 1 Nolu Parsel



891 Ada 1 ve 892 Ada 1 Nolu Parseller



884 Ada 1 Nolu Parsel



**22.04.2016 TASDİK TARİHLİ, İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI
GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR
PLANI**

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- A.1.** Bu Plan; Plan Paftaları, Plan Raporu Ve Plan Notları İle Bir Bütün Olup, Planın Sınırı Plan Onama Sınıridir.
- A.2.** Plan Kapsamındaki Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
- A.3.** Bu Plan Kapsamında; Deprem Yönetmeliği, İstanbul Otopark Yönetmeliği, İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği V.B. Yönetmelik Hükümleri İle Diğer İlgili Kanun Ve Yönetmelik Hükümleri Ve İlgili Kurum Görüşleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
- A.4.** Planlama Alanında Her Türlü Yapılaşma İçin Ayrıntılı Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporları Hazırlanmadan Uygulama Yapılamaz.
- A.5.** Planda Bütün Adalarda Yapı Nizamı Serbest Olup, Ayrık, Blok, Sıra Blok Ve Teras Tipi Şeklinde Düzenlenebilir Ve Parsel Bütününde Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Yapı Boyutları, Çekme Mesafeleri İlçe Belediyesince Onaylanacak Vaziyet Planına Göre Belirlenecektir.
- A.6.** Planlama Alanı İçerisinde, Bütün Yapılarda Yençok=Serbest'tir.
- A.7.** Planlama Alanı İçerisinde Kalan Yapı Adalarında Kat Yükseklikleri Serbesttir.
- A.8.** Donatı Alanlarında Mimari Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.
- A.9.** Fonksiyon Adalarında Farklı Yoğunlukları Ayıran Kademe Hattı, İfraz Hattı Değildir.
- A.10.** Planlama Alanı İçinde Öngörülen Bütün Fonksiyon Alanlarının Otopark İhtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Kendi Fonksiyon Alanları İçerisinde Çözümlenecektir.
- A.11.** Yapı Çekme Mesafeleri İçerisinde Zemin Üstü Otopark Yapılabilir. Planlama Alanı İçerisinde Yapı Adalarında Zemin Altında Kapalı Otopark Yapılabilir.
- A.12.** Planlama Alanı İçerisinde Ağaç Ve Bitki Yaşamının Sürdürülebileceği Toprak Derinliği Bırakılması Ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Park, Bahçe Ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı İle Ulaşım Daire Başkanlığından Uygun Görüş Alınması Kaydıyla Karayolları, Yeşil Alanlar Gibi Kamuya Açık Alanların Altlarında, Olağanüstü Durumlarda Sığınak Olarak Kullanılabilecek Yeraltı Otoparkı Düzenlenebilir.
- A.13.** Planlama Alanında Merkezi Özellik Gösteren, Civarında Özellikle Sağlık, İtfaiye Ve İletişim –Haberleşme V.B. Tesislerinin Bulunduğu Ve Ulaşım Türlerine Yakın Alanlardaki Meydan Ve Park Gibi Açık Ve Yeşil Alanların Uygun Noktalarında, İlgili Kuruluşların Uygun Görüşleri Alınmak Ve "Heliport Yapım Ve İşletim Yönetmeliği'ne" Uymak Şartı İle Kamuya Ait "Heliport İniş-Kalkış Pisti" (Heliport Alanı) Ayrılabilir.
- A.14.** Tüm Durak Yerleri Cep Şeklinde Yapılacaktır.
- A.15.** Planda Belirlenen Emsal Hesabına Dâhil Olmak Üzere Teras Katı, Çekme Kat Ve Çatı Katı Yapılabilir. Saçak Genişliği Min:0.60 M. İle Maks:1.50 M. Arasında Değişebilir.
- A.16.** Teras Katlarındaki Açık Alanlar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan Vb. Olarak Kullanılabilir. Bu Alanlar Emsal Hesabına Dâhil Değildir. Planlama Alanının Bütününde Sert İklim Koşulları Ve Aşırı Rüzgâr Yükleri Sebebiyle, Balkon Ve Kat Bahçelerinin Cephelerinde Enerji Verimliliğini Üst Seviyeye Çıkarmak Amacıyla Sabit Kanatlı Ve Açılabilir Doğrama Yapılabilir.
- A.17.** Planda; Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesisi Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı Fonksiyonlarına Ayrılan Bölgeler İle İmar Planı Notlarına Göre Bu Fonksiyonların Yapılabildiği Alanlarda Yapılacak Olan Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Özel Sosyal Kültürel Tesisi Binalarında, Binanın Tek Bağımsız Bölüm Olarak Yapılması, Bağımsız Bölüm Olarak Ticaret Ve Konut Birimlerinin Bulunmaması Ve Otopark İhtiyacının Parsel

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

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

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

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

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

A.22. Arazi Kazı Ve Dolgu Yapılarak Düzenlenebilir. Düzenlenmiş Zemin Tabii Zemin Olarak Kabul Edilecektir. Binaların Giriş Kotları Vaziyet Planında Belirlenir. Binalar Genellikle Tabii Zeminden Kot Alacaktır. Ancak Topografya Özelliklerinden Dolayı Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacıyla Binalar Yoldan Kotlandırılabilir Gibi Adalarda Tabii Zeminin Korunmasına Özen Gösterecek Şekilde Bir Ölçü Sınırlamasına Bağlı Kalmadan Tesviyeler Yapılabilecek Ve Binalar Bu Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinden Kot Alabileceklerdir. Tesviye Edilen Zemin Altında Otoparklar Yapılabilir. Apartmanlarda Bodrum Kat Yapılmaması Durumunda Müstemilat(Kalorifer Dairesi, Tesisat Merkezi, Depo Ve Garaj İle Kapıcı Dairesi) Zemin Katlarda Düzenlenebilir. İskâna Tahsis Edilen Birimlerin Haricinde Zemin Katta Kalan Bu Hizmet Bölümleri İnşaat Emsaline Dâhil Değildir.

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

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

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

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

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

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

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

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

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI:

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

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

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI

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

Ticaret Alanlarında, Planda Gösterildiği Şekilde;

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

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

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

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

Yapılaşma Koşulları Geçerlidir.

B.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

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

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

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

B.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

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

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

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

B.2.4. RESMİ KURUM ALANI

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

B.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

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

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

B.2.6. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

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

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

B.3. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

B.3.1 ANAOKULU ALANI

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

B.3.2. İLKOKUL ALANI

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

B.3.3. ORTAOKUL ALANI

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

B.3.4. LİSE ALANI

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

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

B.3.5. ÖZEL EĞİTİM ALANI

Özel Eğitim Alanlarında, E=1.00 Yençok=Serbest'tir. Bu Alanlarda, İlgili Kurum Görüşleri Alınarak Özel Anaokulu, Özel İlkokul, Özel Ortaokul, Özel Lise Ve Özel Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Yapılabilir. Bu Alanlarda Özel Üniversite De Yapılabilecek Olup, Özel Üniversite Yapılması Durumunda Diğer Eğitim Tesisleri Yapılamaz.

B.3.6. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

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

B.3.7. HALK EĞİTİM MERKEZİ

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

B.4. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

B.4.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

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

B.4.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

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

B.5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.5.1. SOSYAL TESİS ALANI

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

B.5.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

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

B.5.3. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

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

B.6. İBADET ALANLARI

B.6.1. CAMİ

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

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

B.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.7.1. PARK

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

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

İlçe Belediyesi Tarafından Onaylanacak Mimari Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacak Bu Alanlarda, Mimari Avan Proje Aşamasında Çocuk Bahçesi Ve Oyun Alanları Da Projelendirilecektir. İmar Adalarının Yol Cephelerinde Bulunan Yol Kenarı Park Alanlarından Araç Ve Yaya Giriş-Çıkışı Yapılabilir Ve Bu Alanlarda Otopark Düzenlemeleri Yer Alabilir. Planda Park Alanı Lejantında Kalan 907 Ada 3 Parselde, Bölgenin İhtiyaçları Doğrultusunda, Teias'ın Uygun Görüşü Alınmak Kaydıyla, Taban Alanı 0.25'i Geçmeyen, Yençok=7.50m Yüksekliğinde, 2 Katlı, Kapalı Pazar Yeri Yer Alabilir.

B.7.2. PASİF YEŞİL ALAN

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

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

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

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

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

R4 Rumuzlu Rekreasyon Alanında; Lokanta, Kafeterya, Çay Bahçesi, Otel, Ofis, Ticari Birimler, Sosyal Ve Kültürel Tesis, Spor Tesisi, Otopark Gibi Tesisler Yer Alabilir. R4 Rekreasyon Alanlarında Yapılaşma Koşulları; Taks=0.10, Kaks=0.15, Yençok=15.50m.'Dir. R4 Rekreasyon Alanlarında Nitelikli Projeler Ve Mekânsal Farklılıklar Oluşturmak Amacıyla Mimari Çözümlenmelerde Gerekliğinde Kaks'a Dâhil Olmak Üzere 2 Bodrum Kat İskân Edilebilir. R4 Rekreasyon Alanlarında Taks Ve Kaks Hesabı, 888 Ada 1 Parsel Tapu Alanı Üzerinden Yapılacak Ve Hesap Edilen Kaks Değeri Sadece R4 Rekreasyon Alanında Kullanılacaktır. Plan Tadilatına Gerek Kalmaksızın R4 Rekreasyon Parsellerinde Toplam Taks Ve Kaks Değeri Parseller Arasında Farklı Oranlarda Dağıtılabılır. Ruhsat Projesine Göre Dağıtım Sonucu Parsellerde Oluşan Taks Ve Kaks Değeri Kazanılmış Hak Sayılacaktır. R4 Rekreasyon Alanlarında Su Basman Kotları Vaziyet Planında Belirlenecek Olup; Bu Kotlar, Parselin Cephe Aldığı Yolun, Kot Verilecek Bina Kenarı Hizasında En Yüksek Kotu 1.50m'den Fazla Geçemez.

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

B.7.4. MEYDAN

YOL, KAVŞAK, BİNA, PARK VS. MİMARİ VEYA DOĞAL ELEMENLARLA 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

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

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

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

B.8. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

B.8.1. YAPI YASAKLI ALAN

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

B.9. KARAYOLLARI

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

B.9.1. ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)

Mevcut Ve Planlanan Otoyollar Arasındaki Bağlantıyı Sağlayan Erişme Kontrollü Karayollarıdır.

B.9.2. BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

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

B.9.3. TAŞIT YOLU

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

B.9.4. YAYA YOLU VE BÖLGESİ

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

B.9.5. KÖPRÜ

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

B.10. DEMİRYOLLARI

B.10.1. KATAR DÜZENLEME (TRİYAJ) ALANI

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

B.11. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI

B.11.1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

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

B.11.2. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

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

B.12. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

B.12.1. İLETİM TÜNELİ

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

B.12.2. ENERJİ NAKİL HATTI

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

B.13. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

B.13.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

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

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

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin imar uygulaması sonucu oluştuğu tespit edilmiştir.

Parseller, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 16.01.2013 tarih ve 618 yevmiye no satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Daha sonra 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye no ile imar işleminden yeni parsel numaraları ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerine tescil işlemi gerçekleştirilmiştir.

ESKİ ADA/PARSEL NO	YENİ ADA/PARSEL NO
520/2	884/1
528/1	891/1
528/3	892/1

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

Parseller 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde iken plan değişikliği ile 22.04.2016 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almıştır.

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

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

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu projenin yer aldığı parseller, imar uygulaması sonucu oluşmuştur.

ESKİ ADA/PARSEL NO	YENİ ADA/PARSEL NO
520/2	884/1
528/1	891/1
528/3	892/1



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde bir konut projesi geliştirilmiş olup sayfa 23 de parsel bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsat bilgileri sunulmuştur.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	884/1	A1	4.11.2014	376	YENİ YAPI	4A	11.644,20	MESKEN	50	13
2		A2		377	YENİ YAPI	4A	12.622,28	MESKEN	58	14
3		A3		378	YENİ YAPI	4A	11.727,74	MESKEN	50	13
4		B1		379	YENİ YAPI	4A	11.889,37	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	46 4	14
5		B2		380	YENİ YAPI	4A	4.154,73	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	5 2	5
6		B3		381	YENİ YAPI	4A	10.147,58	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	40 4	16
7		B4		382	YENİ YAPI	4A	11.210,14	MESKEN	44	14
8		B5		383	YENİ YAPI	4A	3.678,72	MESKEN	8	5
9		B6		384	YENİ YAPI	4A	9.614,07	MESKEN	44	16
10		B7		385	YENİ YAPI	4A	11.941,67	MESKEN	43	14
11		B8		386	YENİ YAPI	4A	3.801,44	MESKEN	7	5
12		B9		387	YENİ YAPI	4A	10.007,15	MESKEN	43	16
13		C1		388	YENİ YAPI	4A	9.614,49	MESKEN	44	16
14		C2		389	YENİ YAPI	4A	3.694,91	MESKEN	8	5
15		C3		390	YENİ YAPI	4A	6.730,70	MESKEN	33	14
16		D		391	YENİ YAPI	5A	35.296,80	MESKEN	155	32

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B. BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
17	891/1	A3	31.8.2015	619	YENİ YAPI	5A	44.736,69	MESKEN	164	34
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	25	
18		B2	31.8.2015	620	YENİ YAPI	4A	23.620,56	MESKEN	60	20
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	20	
19		C	31.8.2015	621	YENİ YAPI	4A	10.054,35	MESKEN	19	11
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	16	
20	892/1	A1	31.8.2015	622	YENİ YAPI	5A	34.690,87	MESKEN	152	32
									TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	
21		A2	31.8.2015	623	YENİ YAPI	5A	46.055,96	MESKEN	176	36
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	34	
22		B1	31.8.2015	624	YENİ YAPI	4A	20.984,67	MESKEN	44	15
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	13	
GENEL TOPLAM							347.919,09		1423	

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Ruhsat tarihi itibariyle; 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 konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında parseller üzerinde bünyesinde ticari üniteler barındıran "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 mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirme analizi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 688 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

884 ada 1, 891 ada 1, 892 ada 1 ve 893 ada 1 nolu parsel üzerinde geliştirilen proje, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İntes İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – İntaya İnş. Taah. Yatırım A.Ş.’nin ortak girişimi Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 726.000.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 188.760.000,-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 “Kayabaşı 3. Etap (Adım-Evvel İstanbul) Projesi”nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Kayabaşı 3. Etap (Adım-Evvel İstanbul) Projesi 884 ada 1, 891 ada 1, 892 ada 1, 893 ada 1 nolu parseller üzerinde geliştirilmektedir. 893 ada 1 nolu parsel üzerinde orta öğretim okulu inşa edileceğinden ve konu parselin Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve DOP parseli olmasından dolayı değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.
- Değerlemeye konu parseller toplam 75.197,88 m² yüz ölçüme sahiptir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜM (M ²)
884	1	40.121,18
891	1	16.423,50
892	1	18.653,20
		75.197,88

- Parseller batıdan doğuya hafif yükselen bir topografik yapıya sahiptir.
- Parseller düzgün sayılabilecek bir geometrik forma sahiptir.
- Adım-Evvel İstanbul Projesi kapsamında parsel bazında bloklar şu şekildedir; 884/1 nolu parselde A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, C1, C2, C3 ve D bloklar 891 ada 1 nolu parselde A3, B2 ve C bloklar, 892 ada 1 nolu parselde ise A1, A2 ve B1 bloklar bulunmaktadır.
- Proje kapsamında toplamda 1423 adet bağımsız bölüm mevcut olup parsel bazında konut ve ticaret kullanımlarının adetleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	KONUT ADEDİ	TİCARET ADEDİ
884/1	678	10
891/1	243	61
892/1	372	59
	1293	130

- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %45,45'tir.

- Proje bünyesinde 228.900,35 m² toplam satılabilir alan mevcuttur. Satılabilir alanlar tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm listesinden hesaplanmış olup brüt alanlar dikkate alınmıştır. Aşağıda parsel bazında, kullanım amacına göre satılabilir alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	KULLANIM AMACINA GÖRE SATILABİLİR ALANLAR (M ²)	
	KONUT	TİCARET
884/1	97.685,77	1.386,75
891/1	42.783,81	12.473,72
892/1	62.701,73	11.868,57
TOPLAM	203.171,31	25.729,04

- Dükkanlar, 36,97 m² ila 1.198,30 m² satılabilir alana sahiptir. Bu alanlara eklenti alanlar da dahi edilmiştir.
- Proje bünyesinde daire tipleri ve adetleri parsel bazında aşağıda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	DAİRE TİPİ	DAİRE ADETİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
884/1	1+1	24	62,97-86,28
	2+1	198	81,92-135,82
	2+1D	8	102,76-158,39
	3+1	317	119,45-193,86
	4+1	131	156,37-223,88
891/1	2+1	52	106,03-135,70
	3+1	103	173,50-207,98
	4+1	78	190,44-216,70
	5+1	10	254,06-268,65
892/1	2+1	96	128,16-135,91
	3+1	193	164,27-173,97
	4+1	79	189,86-217,12
	5+1	4	263,33-264,68
		1293	

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- 3. Köprü bağlantı yollarına yakın mesafede olması,
- Parselin imar durumu,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması.

Olumsuz Özellikler

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

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

Değer Tanımları

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

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

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

4.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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 Likidasyon 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 indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

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 değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

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

Risk Primi

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

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

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

4.3.2. Varsayımlar

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

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

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir 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

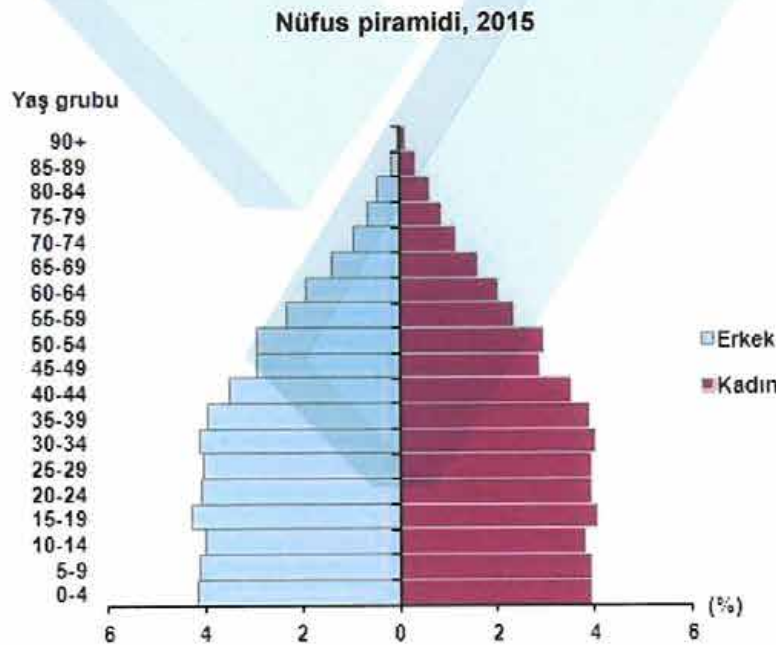
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

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.

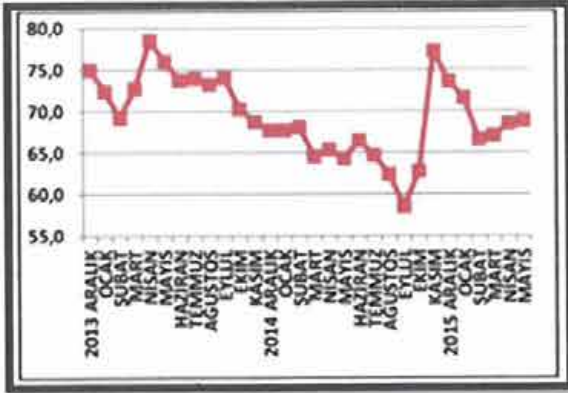
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonomisinin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama 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

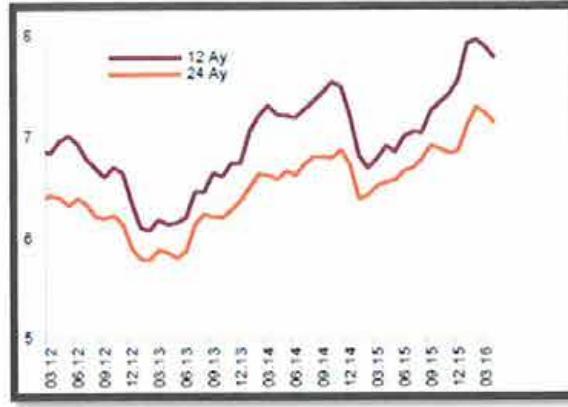
T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası 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"

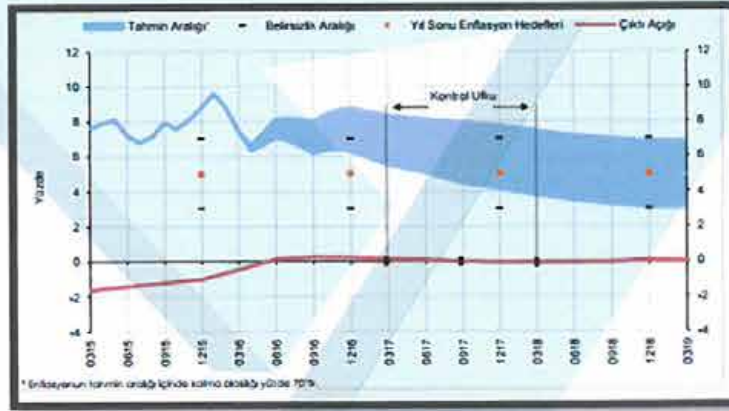
⁹ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

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.

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.

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.

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 üççeyreğini 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

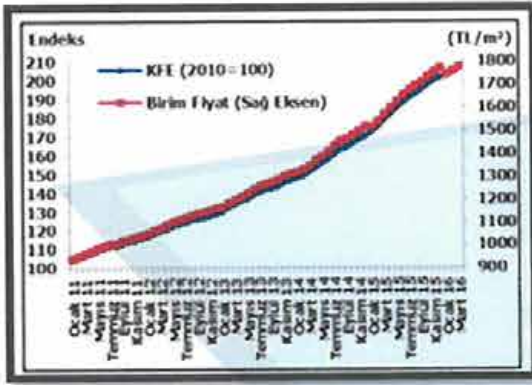
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında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

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

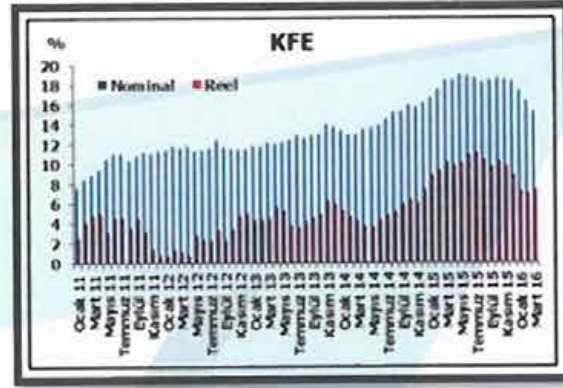
bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

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

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



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

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

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. İstanbul İli

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.3.2 Başakşehir İlçesi¹⁶

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



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

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

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

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

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

5.3.3. 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 KIPTAŞ 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 İspartakule 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 alınamamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

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

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

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

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

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- **Kayabaşı Gayrimenkul (533 566 93 99):** Başakşehir Şamlar Mahallesi'nde konumlu, Konut Alanı imarlı, 372 m² yüzölçümlü, 3 kat yapılaşma izni olan arsanın 520.000,- TL bedel ile satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.398,-TL/m²)
- **Emin Gayrimenkul (532 438 40 56):** Başakşehir Kayabaşı TOKİ Konutları arasında konumlu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde bulunan, 13.2.2008 tasdik tarihli planda, Konut Alanı imarlı, E:1.00 yapılaşma şartı olan 106 ada 2 nolu parselin (terkleri mevcut) 13.000 m² yüzölçümlü arsanın 13.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 1.000,-TL/m²)
- **Karavel Emlak ve Danışmanlık (530 934 98 95):** Başakşehir Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 3. Köprü bağlantı yoluna yakın mesafede, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde bulunan, Ticaret Alanı imarlı, E:1.00 ve H_{maks}:15.50 m. yapılaşma şartı olan 790 m² yüzölçümlü parselin (terkleri mevcut) 900.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.139,-TL/m²)
- **MH Grup İnşaat Emlak (534 070 53 25):** Başakşehir Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde bulunan, 18. Madde uygulaması yapılmış, yola terki olmayan, kısmen Konut Alanı Kısmen Park fonksiyonuna sahip, E:1.00 yapılaşma şartı bulunan, 5.903 m² yüzölçümlü 107 ada 9 nolu parselin 4.400.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~745,-TL/m²)
- **Sahibinden (537 484 28 57):** Başakşehir Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde bulunan, yola terki yapılmamış, Konut Alanı imarlı, E:1.00 yapılaşma şartı olan ancak bölgede TOKİ şerhi bulunduğundan dolayı yapılaşma izni olmayan 175 m² yüzölçümlü 759 ada 1 nolu parselin 190.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.086,-TL/m²).

Konut Emsal Araştırması:

- **Emlakçın Gayrimenkul (543 474 67 25):**
 - ✓ Kayabaşı Evvel İstanbul Projesi'nde A1 Bloкта konumlu, 10 katlı binanın 6. katında yer alan, 145 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin 750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.172,-TL/m²)
 - ✓ Başakşehir Park Maveria Projesi'nde konumlu, 25 katlı binanın 11. katında yer alan, 205 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin 1.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.878,-TL/m²)

- **Abdullah Emlak (533 548 26 47)**: Başakşehir Park Maveria 1. Etap Projesi'nde A-5 Bloкта konumlu, 20 katlı binanın 16. katında yer alan, 208 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin 880.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.231,-TL/m²)
- **Altın Emlak (532 737 92 85)**: Başakşehir Olimpa Park Plus Projesi'nde konumlu, 15 katlı binanın 8. katında yer alan, 196 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin 860.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.388,-TL/m²)
- **Berat Gayrimenkul&Danışmanlık (534 323 41 64)**: Başakşehir Olimpa Park Projesi'nde konumlu, 13 katlı binanın 13. katında yer alan, 144 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.653,-TL/m²)
- **Marla Gayrimenkul (534 626 88 42)**: Başakşehir Park Maveria 1. Etap Projesi'nde konumlu, 20 katlı binanın 17. katında yer alan, 197 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin 975.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.949,-TL/m²)
- **Eskidji Gayrimenkul (532 472 03 77)**: Başakşehir Evvel İstanbul Projesi'nde Kule'de konumlu, 27 katlı binanın çatı katında yer alan, 163 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin 640.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.926,-TL/m²)
- **Doğru Adım Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık (533 430 90 04)**: Başakşehir Park Maveria Projesi'nde B1 Bloкта konumlu, 25 katlı binanın 23. katında yer alan, brüt 182 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin 685.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.764,-TL/m²)
- **Ertemel Emlak (532 355 57 16)**: Başakşehir 2. Etap Huzzak Meirah Golden Sitesi'nde konumlu, 14 katlı binanın 12. katında yer alan, 160 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin 650.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.062,-TL/m²)
- **Century21 Albayrak Emlak (542 355 77 17)**: Başakşehir Evvel İstanbul Projesi'nde Kule'de konumlu, 25. katta yer alan, 163 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin 650.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.988,-TL/m²)
- **CDE Gayrimenkul (532 372 23 93)**: Başakşehir Evvel İstanbul Projesi'nde konumlu, bahçe katında yer alan, 84 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin 425.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~5.060,-TL/m²)

Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **Bak Gayrimenkul (533 527 33 35)**: Kayabaşı Mahallesi Park Maveria 1 Projesi'nde meydan dükkânlarında yer alan, 94 m² kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan dükkânın 1.050.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~11.170,-TL/m²)

- **Sahibinden (531 270 14 00):** Başakşehir yeni meydana yakın mesafeli, 82 m² kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan 42 ay boyunca aylık 10.880 ödemesi olan dükkânın 680.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.865,-TL/m²)
- **Turyap Başakşehir 1. Etap Temsilciliği (532 302 53 91):** Kayaşehir Cadde dükkânlarında yer alan, 60 m² kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan dükkânın 790.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.167,-TL/m²)
- **Sahibinden (553 798 67 38):** Konu taşınmaza yakın konumlu, 155 m² kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan dükkânın 1.699.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~10.961,-TL/m²)
- **Sahinden (507 036 46 81):** Başakşehir Meydan Dükkanları Projesi'nde konumlu, 94 m² kullanım alanlı, 2 bölümden oluşan dükkânın 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~13.830,-TL/m²)

Yukarıdaki bilgiler emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen ve aynen aktarılan bilgilerdir. Arsa emsalleri sayfa 46'da raporumuz konusu parsellerle temel özellikleri açısından kıyaslanmış ve düzeltmeler getirilmiştir. Bölgedeki ticari ve konut emsalleri ise yapılan projeksiyona altlık teşkil etmesi bakımından incelenmiş ve bilgi amaçlı sunulmuştur.

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 yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur. Düzeltmeler 892/1 nolu parsel baz alınarak yapılmıştır.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	372	13000	790	5903	6000
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	1398	1000	1139	745	1500
PAZARLIK PAYI	2%	2%	2%	0%	5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1370,04	980	1116,22	745	1425
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-5%	0%	-5%	0%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	40%	55%	55%	60%	40%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	50%	40%	40%	50%	40%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	2534,574	1911	2120,818	1564,5	2565
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	-2139				

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu, cephe ve emsal alanlarındaki artışlar dikkate alınarak takdir edilen birim değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜM (M ²)	BİRİM DEĞER (M ²)	TOPLAM DEĞER (M ²)
884	1	40.121,18	2200	88.266.596,00
891	1	16.423,50	2250	36.952.875,00
892	1	18.653,20	2250	41.969.700,00
		75.197,88		167.189.171,00

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerindeki Kayabaşı Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım Projesi'nin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış olup inşaatı henüz tamamlanmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle % 45,45 inşaat seviyesine sahiptir. Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için IV-A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre IV-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 800,-TL/m², V-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.320,-TL 'dir. Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde maliyetlerin özellikle IV-A için belirlenen birim maliyetten yaklaşık %30 daha fazlası civarında olacağı ve maliyetlerin bu bloklarda yaklaşık 1.000 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 PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	884/1	A1	4.11.2014	376	YENİ YAPI	4A	11.644,20	MESKEN	50	13	1.000,00	11.644.200,00
2		A2		377	YENİ YAPI	4A	12.622,28	MESKEN	58	14	1.000,00	12.622.280,00
3		A3		378	YENİ YAPI	4A	11.727,74	MESKEN	50	13	1.000,00	11.727.740,00
4		B1		379	YENİ YAPI	4A	11.889,37	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	46 4	14	1.000,00	11.889.370,00
5		B2		380	YENİ YAPI	4A	4.154,73	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	5 2	5	1.000,00	4.154.730,00
6		B3		381	YENİ YAPI	4A	10.147,58	MESKEN OFİS VE İŞYERİ	40 4	16	1.000,00	10.147.580,00
7		B4		382	YENİ YAPI	4A	11.210,14	MESKEN	44	14	1.000,00	11.210.140,00
8		B5		383	YENİ YAPI	4A	3.678,72	MESKEN	8	5	1.000,00	3.678.720,00
9		B6		384	YENİ YAPI	4A	9.614,07	MESKEN	44	16	1.000,00	9.614.070,00
10		B7		385	YENİ YAPI	4A	11.941,67	MESKEN	43	14	1.000,00	11.941.670,00
11		B8		386	YENİ YAPI	4A	3.801,44	MESKEN	7	5	1.000,00	3.801.440,00
12		B9		387	YENİ YAPI	4A	10.007,15	MESKEN	43	16	1.000,00	10.007.150,00
13		C1		388	YENİ YAPI	4A	9.614,49	MESKEN	44	16	1.000,00	9.614.490,00

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
14		C2		389	YENİ YAPI	4A	3.694,91	MESKEN	8	5	1.000,00	3.694.910,00
15		C3		390	YENİ YAPI	4A	6.730,70	MESKEN	33	14	1.000,00	6.730.700,00
16		D		391	YENİ YAPI	5A	35.296,80	MESKEN	155	32	1.320,00	46.591.776,00
17		A3	31.8.2015	619	YENİ YAPI	5A	44.736,69	MESKEN	164	34	1.320,00	59.052.430,80
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	25			
18	891/1	B2	31.8.2015	620	YENİ YAPI	4A	23.620,56	MESKEN	60	20	1.000,00	23.620.560,00
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	20			
19		C	31.8.2015	621	YENİ YAPI	4A	10.054,35	MESKEN	19	11	1.000,00	10.054.350,00
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	16			
20		A1	31.8.2015	622	YENİ YAPI	5A	34.690,87	MESKEN	152	32	1.000,00	34.690.870,00
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	12			
21	892/1	A2	31.8.2015	623	YENİ YAPI	5A	46.055,96	MESKEN	176	36	1.320,00	60.793.867,20
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	34			
22		B1	31.8.2015	624	YENİ YAPI	4A	20.984,67	MESKEN	44	15	1.000,00	20.984.670,00
								TOPTAN VE PARAKENDE TİCARET	13			
Çevre Düzenleme, Aydınlatma vb. (Maktu)												7.519.788,00
												395.787.502,00

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %45,45 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;

% 45,45 x 395.787.502 TL = (179.885.419,66) ~ 179.885.420,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Arsa Toplam Değeri (TL)	167.189.171,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	179.885.420,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	347.074.591,00

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 bilgidен 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 değerin minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

**PROJENİN MEVCUT HALİ İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş.
PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)**

167.189.171,00

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 parseller üzerindeki satılabilir inşaat alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

- Proje bünyesinde yer alan ünitelerin çarşaf listesi mevcut olup satılabilir alanlar bu onaylı çarşaf listeden alınmıştır.

ADA/PARSEL NO	KULLANIM AMACINA GÖRE SATILABİLİR ALANLAR (M ²)	
	KONUT	TİCARET
884/1	97.685,77	1.386,75
891/1	42.783,81	12.473,72
892/1	62.701,73	11.868,57
TOPLAM	203.171,31	25.729,04

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

- Daire satış m² birim fiyatlarının ortalama 2016 yılı için 3.500,-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Dükkanların birim değeri belirlenirken eklenti alanların da mevcudiyeti dikkate alınmış ve ortalama birim değeri olarak 2016 yılı için 5.500,-TL/m² olacağı kabul edilmiştir. Bu birim fiyatların her yıl yüzde 10 artacağı kabul edilmiştir.
- Projede konut satışlarının 2016 yılı sonuna kadar %90, 2017 yılında %10, dükkanlarda ise 2016 yılında %55, 2017 yılında ise %45 gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.

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

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **846.748.899,24 TL** olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	846.748.899,24
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0,26
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	220.154.713,80

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 846.748.899,24-TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 220.154.713,80 TL olarak hesaplanmıştır.

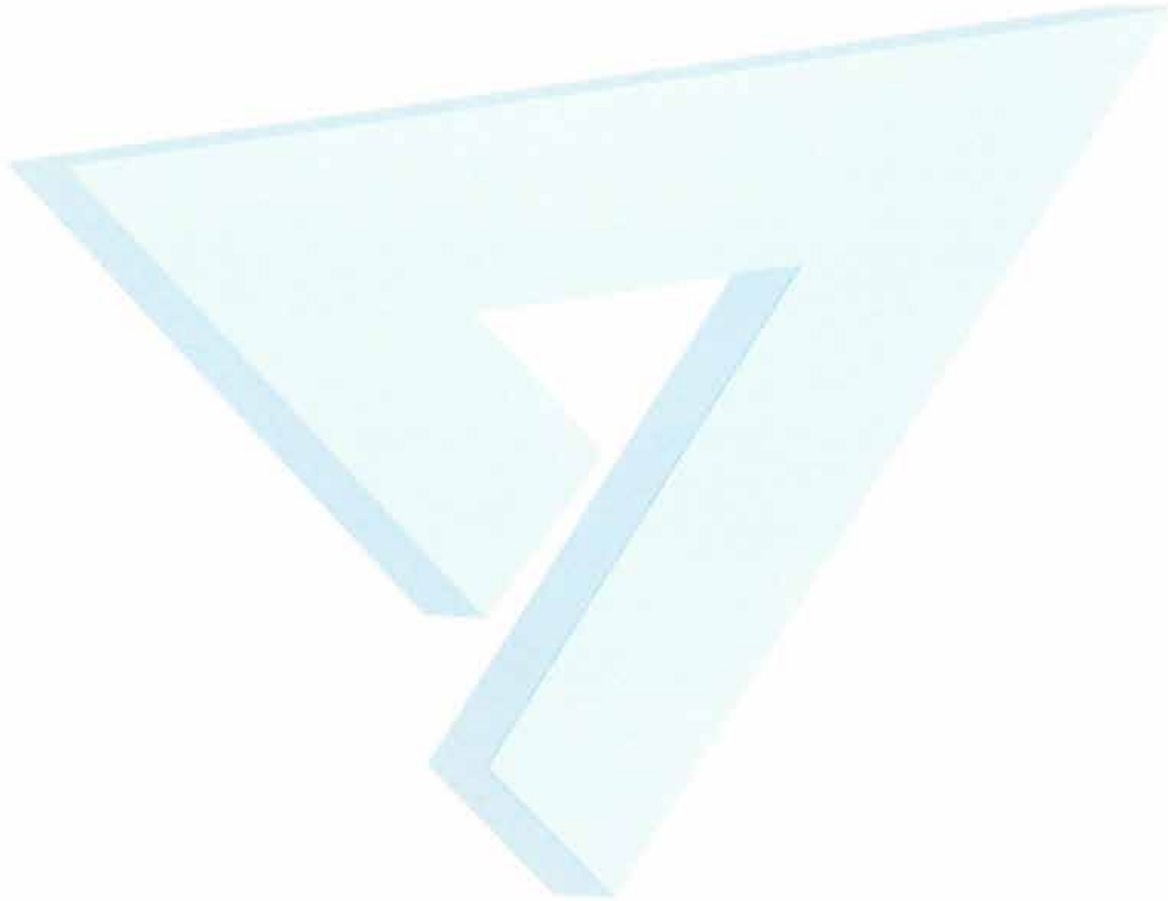
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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, 884 ada 1, 891 ada 1, 892 ada 1 Nolu Parseller üzerinde yer alan Adım-Evvel İstanbul Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 347.074.591,00,-TL projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 167.189.171,00-TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 846.748.899,24 TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 220.154.713,80 TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan projelendirilmiş arsa değeri içerisinde yaklaşık %20 projelendirme maliyetinin mevcut olacağı düşünüldüğünde çıplak arsa ortalama birim değerinin yaklaşık 2.300 TL/m² olacağı ortaya çıkmaktadır.

Bu birim değer emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer ile örtüşmekte olup rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri için 167.189.171,-TL olarak takdir olunmuştur.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.ř.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 688 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü rayiç değerlerinin toplam değeri KDV hariç 359.111.400 TL bedel takdir edilmiştir. (Tahsisli alanların sağladığı fayda da göz önünde bulundurulmuş ve bu alanları gösterir planlar ekte sunulmuştur.) Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.



Değerleme konusu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'ndeki 884 ada 1, 891 ada 1, 892 ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan Adım-Evvel İstanbul Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	347.074.591,00	118.455.491,81
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	167.189.171,00	57.061.150,51
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	846.748.899,24	288.992.798,38
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	220.154.713,80	75.138.127,58
688 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	359.111.400,00	122.563.617,75
688 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Rayiç Değeri	364.687.315,00	124.466.660,41

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,93 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
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 688 Adet Bağımsız Bölümün Rayiç Değer Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri Ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Emsal Aktarımına Dair Olur Yazısı Ve Ekleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi Ve Onaylı Mahal Listesi
- Ticari Ünitelere Ait Tahsisli Alanları Gösterir Yönetim Planı Ekleri
- Rezerv alanı hk. resmi gazete ve krokiler
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri

