

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



KAYABAŞI SEYRANŞEHİR PROJESİ
Başakşehir / İSTANBUL

2016/0324

13.10.2016

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 10.10.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 13.10.2016 tarihinde, 20160324 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	10.10.2016
DEĞERLEME TARİHİ	11.10.2016
RAPOR TARİHİ	13.10.2016
RAPOR NO	2016/0324
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 906 ada 3 nolu parsel üzerinde konumlu Seyranşehir Projesi.
KOORDİNATLARI	41.101827°, 28.761761°
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Rapora konu 906 ada 3 nolu parsel "Ticaret Alanı" lejantına sahiptir. Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Kayabaşı Seyranşehir Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	119.777.265,00	38.762.868,93
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	38.231.490,00	12.372.650,48
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	184.000.000,00	59.546.928,56
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	51.520.000,00	16.673.139,15
1 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	427.400,00	138.317,15
1 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Rayiç Değeri	504.332,00	163.214,24

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,09 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 değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. 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.....	11
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	12
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	16
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	16
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	16
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	16
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	17
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	17
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	17
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	18
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	18
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	18
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	18
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	19
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	20
4.1.	Değer Tanımları.....	20
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	20
4.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri.....	20
4.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	20
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	21
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	21
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	21

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	21
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	22
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	22
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	22
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	22
4.3.2.	Varsayımlar	23
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	23
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	24
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	24
4.3.6.	Şerefiye	24
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	24
4.3.8.	Rapor Tarihi	24
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	25
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	25
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görüntümü	26
	Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış	29
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	30
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	34
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	35
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri.....	38
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	38
6.2.1.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	38
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	39
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri	40
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	40
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	41
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	43

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 13.10.2016 tarihinde, 2016/0324 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, 906 ada 3 nolu parsel üzerinde yer alan Seyranşehir 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 ile stokta yer alan 1 adet bağımsız bölüm ile proje bünyesindeki kat irtifakına esas tüm bağımsız bölümlerin güncel rayiç değerlerini 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 13.10.2016 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 10.10.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- 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 Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal 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 rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

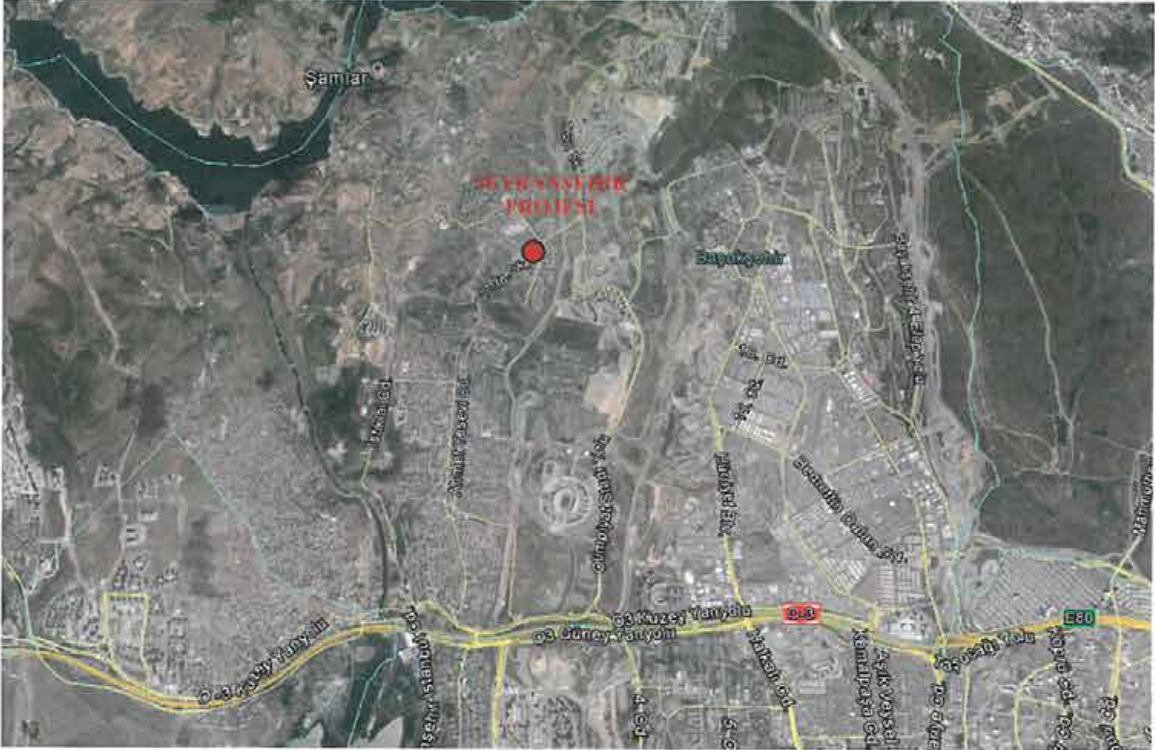
Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 906 ada 3 parsel üzerinde yer alan Kayabaşı Seyranşehir Projesidir.

Rapora konu taşınmazlar; TEM İstanbul - Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde, 3. Çevre yolu ve TEM bağlantı yolu güneyinde, Başakşehir/Kayaşehir ana kavşağının hemen yanında yer almaktadır.

Projenin yakın çevresinde inşaatı devam eden Avrupa'nın en büyük şehir hastanesi İkitelli Entegre Sağlık Kampüsü (SAĞLIK KENT), batısında Uydukent Kayaşehir, güneyinde Olimpiyat Spor Tesis Alanı, kuzeyinde ise Emlak Konut Başakşehir Evleri projesi yer almaktadır.

Projenin yer aldığı bölgede nitelikli konut projeleri ve ayrıca civarında yapılacak olan Olimpiyat Köyü, Kanal İstanbul, 3. Köprü ve Kuzey Marmara Otoyolu, 3. Havalimanı gibi önemli projeler yer almaktadır.

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





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Taşınmazın tapu kayıt bilgileri TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre düzenlenmiştir. Aşağıda rapora konu parselin mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Parselde henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
HİSSESİ	:	Tam
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Kayabaşı
ADA NO	:	906
PARSEL NO	:	3
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	23.170,60 m ²
CİLT/SAYFA NO	:	124 / 12301
TAPU TARİHİ /YEVMIYE	:	10.01.2014 / 415

Not: Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş. talebi üzerine bağımsız bölüm bazındaki 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

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Şerhler Bölümü:

- Kira Şerhi (28.05.2014 tarih 8742 Yevmiye) : 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi İş bu şerhin rapor konusu projeye olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

3.3. Parselin İmar Bilgisi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazın Bakanlık makamının 22.04.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Parsel "Ticaret Alanı" lejantına sahip olup Emsal=1.50 Hmaks=Serbest yapılaşma hakkına sahiptir. 15.08.2016 Tarihinde söz konusu planın ve plan notlarının bazı kısımlarında tadilatlar mevcuttur. Plandaki tadilatlar raporumuza konu parseli etkilememektedir.



PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

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

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

A.3. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

A.5. PLANDA BÜTÜN ADALARDA YAPIMIZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKÜNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ VE SU BAŞMAN KOTLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

A.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, Tİ-RAHATLULU-TİCARET-ALANLARI-MARŞİ BÜTÜN YAPILARDA YERİNE SERBESTTİR. YAPILAR-TAŞI-ZEMİN KÖŞEĞENLER-ORTALAMASINDAN KOT ALACAK OLURSU SAĞMAN KOTU 9.1 60M'DİR.

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

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

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

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

A.11. PLAN BÜTÜNÜNDE TAŞI ZEMİN KOTUNUN 0.50M ALTINDA VE BİNA CEPHESİ HATTI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDILYLA ÇEKME MESAFELERİNİ KADAR PARSEL TAMAMINDA OTOPARK YAPILABİLİR. BU OTOPARKLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.12. 11. YAPI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE ZEMİN ÜSTÜ OTOPARK YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPI ADALARINDA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

A.13. 12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMASI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN PARK, BAĞÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI İLE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KAYDILYLA KARAYOLLARI, YEŞİL ALANLAR GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ALTLARINDA, OLAŞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞNAK OLARAK KULLANILABİLECEK YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.

EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE BU KATLAR ORTAK ALAN (SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞNAK SU DEPOSU, TESİSAT ODASI, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILABİLİR. A.18. 18. SAZLIDERE SU TOPLAMA HAVZASININ ORTA VE UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.19. 19. BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1.20 M.Yİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3'ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.

A.20. 20. BAĞÇE SULAMASININ TEMİNİ AMACIYLA ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILMASI ZORUNLUDUR ESASTIR. YAPILAN SARNIÇLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.21. 21. KUM YAPI ADALARINDA YAPI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 125M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELEİ YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.22. 22. KUM YAPI KOTLARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAĞÇE PLANLARININ GÖRE NAFİRNAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZI YARISININ KORUNMASI ESASTIR. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TAŞI ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TAŞI ZEMİNDE KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDE DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TAŞI ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN, TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. TESVİYE EDİLEN ZEMİN ALTINDA OTOPARKLAR YAPILABİLİR. APARTMANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DÜRÜMÜNDE MUŞTEMLATILACAK DİRİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKÂN TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.23. 23. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ YAPI PARSELİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN VE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSİZİN TRAFİK, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.24. 24. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ, 1981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA SINIRI PLAN SINIRIDIR. PLANDA; KONUT, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM, TİCARET, TİCARET-KONUT, TİCARET-TURİZM VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA OLUŞTURULABİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²'DİR. DİĞER FONKSİYON ALANLARINDA BU KOŞUL UYGULANMAYACAKTIR.

A.25. 13. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ÇEVRESİNDE ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTİFAE VE İLETİŞİM - HABERLEŞME V.B. TESİSLERİNİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TURLERİNE SAHİP ALANLARDAKİ MEYDAN VE PARK GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE "HELİPORT YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİNE" UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AÇIK "HELİPORT İNİS-KALKIS PİSTİ" (HELİPORT ALANI) AYRILABİLİR.

A.26. 14. TÜM DURAK YERLERİ CEP ŞEKİLİNDE YAPILACAKTIR.

A.27. 15. PLANDA BELİRLENEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR. SAÇAK GENİŞLİĞİ MİN.0.60 M. İLE MAKS.1.50 M. ARASINDA DEĞİŞEBİLİR.

A.28. 16. TERAS KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAĞÇESİ, HOBİ BAĞÇESİ VE YEŞİL ALAN VS. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE ŞERT İKLİM KOŞULLARI VE AŞIRI RÜZGAR YÜKLERİ SEBEBİYLE, KAT BAĞÇELERİNİN CEPHELERİNDE ENERJİ VERİMLİLİĞİNİ ÜST SEVİYEYE ÇIKARMAK AMACIYLA SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.

A.29. 17. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PLANDA; TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ALANI, ÖZEL EĞİTİM ALANI, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI FONKSİYONLARINA AYRILAN BÖLGELER İLE İMAR PLANI NOTLARINA GÖRE BU FONKSİYONLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS BİNALARINDA, BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜYÜKLUĞÜNDE KARŞILANMASI VE BODRUM KATLARIN AÇIĞA ÇIKMAMASI/TAMAMEN TOPRAK ALTINDA KALMASI KAYDILYLA 1. BODRUM KATTA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİVİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR-MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VS. BİRİMLER YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKSİT DEĞERİ AŞILAMAZ KAMUSAL DONATI ALANLARINDA HERHANGİ BİR ŞART ARANMAKSİZİN 1. BODRUM KATTA YUKARIDA SAYILAN BİRİMLER YER ALABİLİR VE EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. DİĞER ALANLARDA İSE;

A.30. 25. PLANLAMA ALANININ KUZEY SINIRI ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRIDIR. OLAŞI UYUŞMAZLIKLARDA ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI ESAS ALINIR.

A.31. 26. TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

A.32. 27. MÜHÜRLEME VE ÇIKIŞ KAYDILYLA TAŞINDIĞI ARSADA BİR DEFA YERİNE MAHSUS OLMAK ÜZERE VE İNŞAAT ALANI TOPLAMININ %20'SİNİ GEÇMEYEN ÜZERE EMSAL DEĞERİ ADALAR/PARSELLER ARASINDA KAYDIRILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA YAPILAN ADA/PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR. MÜLKIYETLERİ AYNI MALİKTE OLMAK, TAŞINDIĞI PARSELİN TOPLAM EMSAL ALANININ %20'DEN FAZLA ARTTIRMAMAK ŞARTLARIYLA VE BİR DEFA MAHSUS OLMAK ÜZERE BİR PARSELDEN DİĞER BİR PARSELE EMSAL ALANI KAYDIRMASI YAPILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİLEN PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR.

A.33. 28. BU PLANIN ONAMA KESİNLEŞME TARİHİNDEN ÖNCE EMSAL TRANSFERİ YAPILARAK İNŞAAT RUHSATI ALMIS 883 ADA 1 PARSEL, 884 ADA 1 PARSEL, 889 ADA 1 PARSEL, 891 ADA 1 PARSEL, 892 ADA 1 PARSEL, 892 ADA 2 PARSEL, 893 ADA 1 PARSEL, 895 ADA 1 VE 2 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN RUHSATA ESAS EMSAL İNŞAAT ALANLARI KAZANIM HAKTIR. DAHA ÖNCE EMSAL TRANSFERİ YAPILAN ADALARDA; İMAR DURUMU RUHSATA ESAS EMSAL İNŞAAT ALANLARINA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

A.34. 29. BU PLANIN ONAMA KESİNLEŞME TARİHİNDEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIS PARSEL/PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN İNŞAAT RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

A.35. 30. PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİNİN LEHTE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER
B.1. KONUT ALANLARI
B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI:
YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 VE E=1.70 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR.

B.2. ÖZEL SAĞLIK ALANLARI
B.2.1. ÖZEL SAĞLIK ALANLARI:
ÖZEL SAĞLIK ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 VE E=1.70 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
ÖZEL SAĞLIK ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR.

B.3. ÖZEL EĞİTİM ALANLARI
B.3.1. ÖZEL EĞİTİM ALANLARI:
ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 VE E=1.70 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR.

B.4. ÖZEL TURİZM ALANLARI
B.4.1. ÖZEL TURİZM ALANLARI:
ÖZEL TURİZM ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E=0.75, E=1.00, E=1.10, E=1.35 VE E=1.70 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
ÖZEL TURİZM ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN H2'Sİ YERİNE E=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI

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

TİCARET ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLDE; 13.08.2016

T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; TAKS=0.50, KAKS=0.50, **Yençok=9.50m**;

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

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

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

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

YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

B.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

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

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

TICK-2 RUMUZLU TİCARET-KONUT ALANLARINDA; E=2,00 **Yençok=SERBEST** OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARIN 160'SİNE KADAR KONUT VE REZİDANS YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, TİCARET VE KONUT FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILACAK YAPILARIN YERİ VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

B.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT)

TİCARET-TURİZM (TİCT) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=1,50 VE **Yençok=SERBEST** OLUP, BU ALANLARDA, HER TÜRLÜ TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL, VB.) İS VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİRİMLERİ, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE-DİNLENME TESİSLERİ, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS-SERGİ SALONLARI, SINEMA, VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ 1420'SİNE KADAR TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR.

YAPILACAK TİCARİ BİRİMLERİN ÖNCELİKLİ OLARAK PARSELİN KUZAY CEPHESİNDE DİĞER BLOKLARDAN BAĞIMSIZ OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLU OLUP, BU CEPHEDE **Yençok=9 50** M'DİR.

B.3.5. ÖZEL EĞİTİM ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ÖZEL ANAOKULU, ÖZEL İLKOKUL, ÖZEL ORTAOKUL, ÖZEL LİSE VE ÖZEL MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÖZEL ÜNİVERSİTE DE YAPILABİLECEK OLUP, ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILMASI DURUMUNDA DİĞER EĞİTİM TESİSLERİ YAPILAMAZ.

B.3.6. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK LİSE TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

B.3.7. HALK EĞİTİM MERKEZİ

HALK EĞİTİM MERKEZİ ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, BAŞTA KADINLAR VE ÇOCUKLAR OLMAK ÜZERE BÖLGEDE YAŞAYANLARA YÖNELİK MESLEK EDİNDİRME, BECERİ GELİŞTİRME VB. MAKSATLI EĞİTİM FAALİYETLERİNİN YAPILDIĞI TESİSLER İLE ENGELLİLERE YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, AİLE MERKEZLERİ YER ALABİLİR.

B.4. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

B.4.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

B.4.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, HASTANE, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPUSU VB. GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

B.5. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.5.1. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANLARINDA E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIM VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.5.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.5.3. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, KAPALI VE/VEYA AÇIK SPOR TESİSLERİ, OTOPARKLAR, SEYİRCİ VE SPORÇULARIN İHTİYAÇINA YÖNELİK SOSYAL TESİSLER İLE BÜFE VE ÇAYHANE GİBİ SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

B.6. İBADET ALANLARI

B.6.1. CAMİ

B.2.4. RESMİ KURUM ALANI

RESMİ KURUM ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST** OLARAK UYGULAMA YAPILACAK

OLUP, BU ALANLARDA BELEDİYE'YE AIT TESİSLER, KARAKOL, KAYMAKAMLIK, MUHTARLIK, PTT, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, TELEKOM V.B. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR. MEYDAN 13.08.2016

ALANININ KUZEYİNDE YER ALAN VE MEYDANA CEPHELİ OLAN RESMİ KURUM ALANLARINDA;

E=1,25 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZI(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU, ELEKTRİK ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ İLE TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. 13.08.2016

BU ALANLARDA, E=0,65, **Yençok=5,50M** OLARAK UZERE MİMARİ AVAN PROJESİ

DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DİR.

B.2.6. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BU ALANLARDA; KONUT VE SANAYİ KULLANIMI DIŞINDA, PLAN BÖLGESİNDE VE ÇEVRESİNDEKİ DİĞER BÖLGELERDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ DÜMANSIZ KOKUSUZ ATIK BİRAKMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZ ETMEYEN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ BAKIM, GINARIM, TAMİRAT, OTO GALERİ, B. TESİSLER İLE ATÖLYE, İMALATHANE, VE DEPOLAR, İZAFELİ BİRİMLER, RESMİ KURUMLAR, KONAKLAMA TESİSLERİ, ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARI İÇİN LOKANTA, BÜFE GİBİ KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TİCARİ BİRİMLER İLE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

B.3.1. ANAOKUL ALANI

ANAOKULU ALANINDA E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, İHTİYAÇ DÂHİLİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KREŞ DE YAPILABİLİR.

B.3.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANINDA E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ORTAOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.3.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANINDA E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK İLKOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.3.4. LİSE ALANI

LİSE ALANINDA E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

BU PLANDAN ÖNCE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE FONKSİYONLARININ AYNI ALANDA PROJELENDİRİLMESİYLE RUHSATLANDIRILAN ALANLARDA, RUHSAT VE EKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

CAMİ ALANLARINDA, E=1,00 **Yençok=SERBEST**TİR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AIT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GAŞILHANE, ŞADIRMAN, VE HELA GİBİ MÜSTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

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

B.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.7.1. PARK

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

BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M²'Lİ TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN, **Yençok=4,50 M**, YÜKSEKLİĞİNDE 3 KATLI KALICI OLMAYAN VE SOKULUP TAKILABİLİR, ELEMANLARDAN OLUSAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAĞÇESİ, MUHTARLIK, BAĞO, TAKSİ DUBAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (SERGİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN VE PLAN KAPSAMINDA YAPILMASI İÇİN PLANLANAN DERE VE TUNEL AKSLARINDAKİ PARK ALANLARINDA HİÇ BİR YAPILAMAZ.

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

İMAR ADALARININ YOL CEPHELERİNDE BULUNAN YOL KENARI PARK ALANLARINDAN ARAÇ

VE YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA OTOPARK DÜZENLEMELERİ YER

ALABİLİR. PARANDA PARK ALANI (CEYLANI) KALIN 907 ADA 3 PARSELDE, BÖLGENİN 13.08.2016

İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA, TELAŞIN UYUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA, TABAN

ALANI 0,25'İ GEÇMEYEN, **Yençok=7,50m** YÜKSEKLİĞİNDE, 2 KATLI, KAPALI PAZAR YERİ YER

ALABİLİR.

B.7.2. PASİF YEŞİL ALAN

ULAŞIM AKSLARININ ARASINDAKİ REFÜJLERDEN MÜTEAKKİL BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARINI YAPILACAK

OLUP, BU ALANLARDA HİÇBİR YAPILAMAZ.

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

R1 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA, LOKANTA, KAFETERYA, ÇAY BAĞÇESİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, SPOR TESİSİ VE OTOPARK GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TAKS=0,10, KAKS=0,15, **Yençok=2 KAT** VE KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 4,50 M. OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. AYRICA BU ALANLARDA, YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMALARINI, GÖLETLER, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI, AÇIK HAVA TİYATROSU, TOPLANTI VE GÖSTERİ YERLERİ, SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. R1 RUMUZLU REKREASYON ALANLARINDA; BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR VE EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BİRİNCİ BODRUM KATIN İSKÂN EDİLECEK ALANI, PARSEL ALANININ 125'İNİ GEÇMEZ. DOĞAL ZEMİN ÜSTÜNDEKİ YEŞİL ALANLARIN

KULLANIMI KAMUYA AÇIK OLUP, BU ALAN VE ALAN ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK YAPILAR KAMU YA DA ÖZEL ŞAHİSLER TARAFINDAN KULLANILABİLİR, KİRALANABİLİR VE İNŞA EDİLEBİLİR.

R2 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA; AÇIK SPOR TESİSİ, UMUMİ TUVALET VE ÇAY BAHÇESİ YAPILABİLECEK OLUP, BU ALANDA E=0.25, $Y_{\text{maks}}=1$ KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

R4 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA; LOKANTA, KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, OTEL, OFİS, TİCARİ BİRİMLER, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, SPOR TESİSİ, OTOYOL GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. R4 REKREASYON ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; TAKS=0.10, KAKS=0.15, $Y_{\text{maks}}=15.50$ M'DİR. R4 REKREASYON ALANLARINDA NİTELİKLI PROJELER VE MEKÂNSAL FARKLILIKLAR OLUŞTURMAK AMACIYLA MİMARİ ÇÖZÜMLEMELERDE GEREKTİĞİNDE KAKS'A DÂHİL OLMAK ÜZERE 2 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. R4 REKREASYON ALANLARINDA TAKS VE KAKS HESABI, 888 ADA 1 PARSEL TAPU ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAK VE HESAP EDİLEN KAKS DEĞERİ SADECE R4 REKREASYON ALANINDA KULLANILACAKTIR. PLAN TADİLATINA GEREK KALMAKSIZIN R4 REKREASYON PARSELLERİNDE TOPLAM TAKS VE KAKS DEĞERİ PARSELLER ARASINDA FARKLI ORANLARDA DAĞITILABİLİR. BUHSAAT PROJESİNE GÖRE DAĞITIM SONUCU PARSELLERDE OLUŞAN TAKS VE KAKS DEĞERİ KAZANILMIŞ HAK SAYILACAKTIR. R4 REKREASYON ALANLARINDA SU BASKIN KOTUKARI VİZİYET PLANINDA BEİRLENECEK OLUP, BU KOTUKAR, PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLUN, KOT VERİLECEK BİNA KENARI HIZASINDA EN YÜKSEK KOTU 1.50m'DEN FAZLA GEÇMEZ.

R5 RUMUZLU REKREASYON ALANINDA; YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ, AĞAÇLANDIRMA, GÖLETLER, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI, AÇIK HAVA TİYATROSU, TOPLANTI VE GÖSTERİ YERLERİ, SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLECEK OLUP, AYRICA BU ALANDA TABAN ALANI 0.02 YI GEÇMEMEK KAYDIYLA 1 KATI VE YÜKSEKLİĞİ 4.50 M. YI GEÇMEYEN SÖKÜLÜP, TAKILABİLİR MALZEMELERDEN YAPILAN UMUMİ HELA, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, BERGOLA, KAMERİYE, GÜVENLİK KÜLLÜBİ, SPORCU SOYUNMA KABİNELERİ, TRAFİK SU DEPOSU, İGDAŞ YANA ODALARI GİBİ TESİSLER YAPILABİLECEK OLUP, BUNLARIN DİŞİNDE BAŞKA YAPI YAPILAMAZ. R5 REKREASYON ALANININ İKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN VE PLAN KAPSAMINDA YAPI YASAKLI ALAN OLARAK PLANLANAN BÖLÜMÜNDE HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ. R5 REKREASYON ALANIN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE DÜZENLEMESİ YAPILDIKTAN VE İMALATI TAMAMLANDIKTAN SONRA KAMUYA TERK EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

B.7.4. MEYDAN

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

B.7.5. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

MEVCUT MEZARLIKLARIN YER ALDIĞI BU ALANLAR, AĞAÇLANDIRILARAK KORUNACAKTIR.

B.7.6. MEZARLIK ALANI

CENAZELERİN DENEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİNİN YER ALACAĞI BU ALANLARDA E=0.03 VE İBÂDET YERİ HARİC $Y_{\text{maks}}=1.50$ M. DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALAR, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME ALANI, MORİG, GASHANE, İBÂDET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOYOL DA YAPILABİLİR. İBÂDET YERİNE İLİŞKİN Y_{maks} DEĞERİ MİMARİ AVAN PROJESİNDE BEİRLENECEKTİR.

MEZARLIK ALANININ, SAZLİDERE SU TOPLAMA HAVZASI, İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANINDA YER ALAN KISIMINDA DEFİN İŞLEMİ YAPILAMAZ. ORTA VE UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA MEZARLIK HİZMET BİRİMLERİ YAPILMASI DURUMUNDA, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

B.8. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

B.8.1. YAPI YASAKLI ALAN

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN DERE VE TUNEL GÜZERGAHLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENEN VE PLANDA ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLEN BU ALANLARDA, HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, PARK, BAÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALAR YAPILACAK OLUP, BU ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE BU ALANA KOMŞU/YAKIN ALANLARDA YAPILACAK BÜTÜN UYGULAMALARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.9. KARAYOLLARI

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

B.9.1. ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)

MEVCUT VE PLANLANAN OTOYOLLAR ARASINDAKİ BAĞLANTIYI SAĞLAYAN ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLLARDIR.

B.9.2. BULUNMUŞ TAŞIT YOLU

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

B.9.3. TAŞIT YOLU

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

B.9.4. YAYA YOLU VE BÖLGESİ

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

B.9.5. KÖPRÜ

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

B.10. DEMİRYOLLARI

B.10.1. KATAR DÜZENLEMESİ (TRİYAJ) ALANI

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

B.11. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

B.11.1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

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

B.11.2. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

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

B.12. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

B.12.1. İLETİM TUNELİ

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

B.12.2. ENERJİ NAKİL HATTI

TELAŞ'A AIT ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ BU GÜZERGAHTA TELAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.13. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

B.13.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

BU ALANLARDA İSKİ İGDAŞ, TELEKOM, TEİAŞ, BEDAŞ GİBİ KURUM VE KURULUŞLARA AIT, ELEKTRİK, DOĞALGAZ, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULUŞTIRMA, HABERLEŞME VE ARITIM GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK YER ALTI YERÜSTÜ TESİSLERİ YER ALACAK VE UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA E=1.00, $Y_{\text{maks}}=5$ SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmaz tapu sicilinde 536 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı iken, imar uygulaması sonucunda 906 ada 3 parsel numarası ile tescil edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parsel, 25.02.2010 tarihli Kayabaşı Revizyon Uygulama İmar planı kapsamında 536 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı iken, 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planının yürürlüğe girmesi ve imar uygulaması işlemi ile 906 ada 3 parsel olarak tescil edilmiştir. Daha sonra bu plan, 22.04.2016 Tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı olarak revize edilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmaz 536 ada 3 parsel numarası ile tescilli iken ada parsel numaraları yapılan imar uygulamaları sonucunda 906 ada 3 nolu parsel olarak değişmiştir. Aşağıda parselin kadastral durumu sunulmuştur.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde bir proje geliştirilmiştir. Geliştirilen proje bünyesinde yer alan yapılaşmaya ait olarak hazırlanan ruhsat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. BÖLÜM NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	906/3	A	03.03.2014	71	Yeni Yapı	4A	23666.66	Rezidans Daire	76	15
2		B1		72	Yeni Yapı	4A	11823.08	Rezidans Daire	52	15
3		B2		73	Yeni Yapı	4A	11897.60	Rezidans Daire	52	15
4		C1		74	Yeni Yapı	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7
5		C2		75	Yeni Yapı	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7
6		C3		76	Yeni Yapı	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7
7		C4		77	Yeni Yapı	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7
8		D1		78	Yeni Yapı	4A	2128.18	Dükkan	7	3
9		D2		79	Yeni Yapı	4A	5469.45	Dükkan	39	3
10		D3		80	Yeni Yapı	4A	2131.74	Dükkan	17	3
11		E		81	Yeni Yapı	4B	1575.00	Kafeterya/Sosyal Tesis	1	2

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Proje bünyesinde yer alan yapıların kanunu gereğince denetimleri “Yakuplu Merkez Mahallesi 67.Sk No:4 D:2/B Beylikdüzü İstanbul” adresinde bulunan “BEYAZIT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.” tarafından yapılmaktadır.

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde “Rezidans ve ticari üniteler bulunduran proje” inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmaz için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması sebebi ile değerlendirme proje bazında yapılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki değeri geliştirme yaklaşımı ile tespit edilmiş yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde stokta yer alan 1 adet bağımsız bölüm piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu proje, hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Makro İnşaat – Akyapı İnşaat ortak girişimi Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 184.000.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 51.520.000,-TL+KDV ve % 28 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Kayabaşı Seyranşehir Projesi” sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Kayabaşı Seyranşehir Projesi kapsamındaki blokların yer aldığı 906 ada 3 nolu parsel 23.170,60 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel doğu yönünde azalan eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Proje kapsamında toplam bağımsız bölüm sayısı 284 dır.
- Proje kapsamında A, B1, B2, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, E bloklar bulunmaktadır.
- Aşağıda parsel bazında kullanım fonksiyonu ve adetleri tablolarda gösterilmiştir.

Rezidans	Depolu Teraslı Dükkan	Depolu Dükkan	Teraslı Dükkan	Dükkan	Toplam
220	20	39	4	1	284

- Proje kapsamında toplamda 284 ünite yer almaktadır.
- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %98,90'dür.
- Proje bünyesindeki satılabilir alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (Satılabilir alanlar tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm listesinden hesaplanmış olup brüt alanlar dikkate alınmıştır.) Satılabilir alanlarda depo alanları da dahildir.

Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Satışa Esas Alan (m ²)
Rezidans	220	38.646,42
Dükkan	64	8.368,67
TOPLAM		47.015,09

- Proje bünyesinde yer alan rezidans ünitelerin tipleri, adetleri ve brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

Rezidans Tipi	Adet	Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı (M ²)	Toplam Brüt Alan (m ²)
2+1	80	121,59 – 192,17	11.909,30
3+1	104	142,07 – 187,65	19.186,48
4+1	28	166,58 – 178,04	4.939,28
5+1	8	326,42	2.611,36
TOPLAM	220		38.646,42

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Görülebilirliği ve reklam kabiliyeti,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,
- Kanal İstanbul Projesi'nin ve 3. Havaalanı'nın bölgenin yakınında olması,
- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- İstanbul'un göreceli de olsa diğer merkezi iş alanlarına uzak olması,
- Küresel ve ülke çapında yaşanan ekonomik krizin gayrimenkul piyasasına olumsuz yönde yansımaları.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

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

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

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.

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.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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



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.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

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 değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.



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

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

4.3.2. Varsayımlar

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

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

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

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler¹

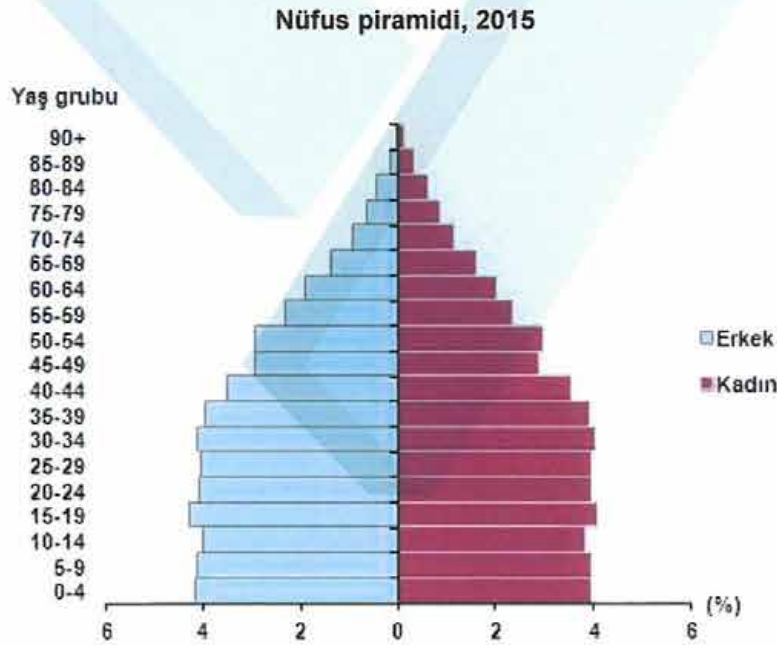
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

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.

¹ 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 hedeflemektedir². 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 etmiştir³.

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 öngörülmektedir⁴. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

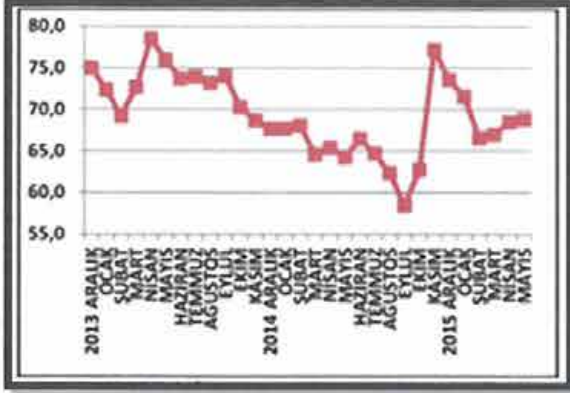
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama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

² <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelistmeler.tr.mfa> Erişim tarihi: 24.06.2016

³ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, "Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016", sayı:22

⁴ 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 öngörülmektedir⁵.



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURUĞAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 2 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURUĞAN	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 sağlayacaktır⁶.

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.⁷

⁵ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

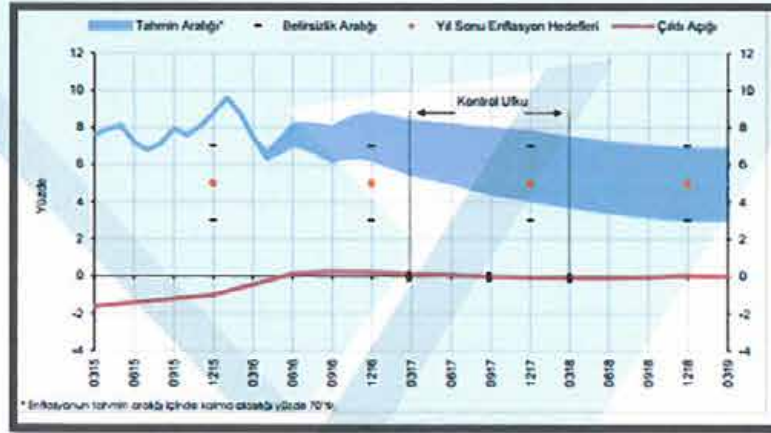
⁶ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

⁷ 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)⁸

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 öngörmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir⁹ (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri¹⁰

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaştıran küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir¹¹.

⁸ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Mayıs, 2016 Sayı:22 raporundan alınmıştır.

⁹ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

¹⁰ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22'den alınmıştır.

¹¹ İMSAD, "Dünya Ekonomisi", Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016

Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

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

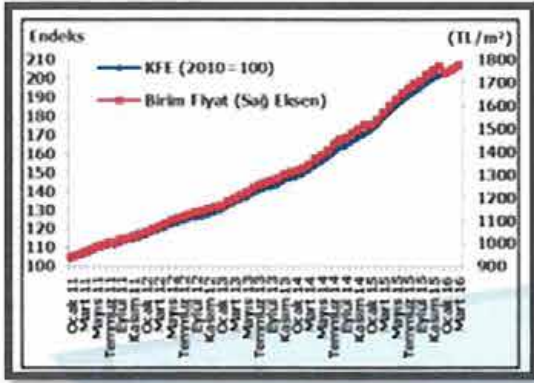
Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015’in ilk üç çeyreğini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

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

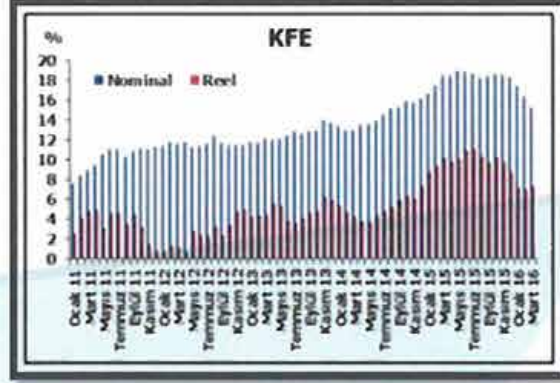
Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

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

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m² iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.*¹²



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İstanbul İli (*)¹³

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.



¹² * TC Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, "Konut Fiyat Endeksi Mart 2016", 27 Mayıs,2016

¹³ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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, akçağaç, 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) hazırlanmış 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	215.631	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükçekmece	211.000	Kağıthane	426.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

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

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

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

5.3.2 Başakşehir İlçesi¹⁴

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



¹⁴ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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.

Kayabaşı Mahallesi

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

2002 yılında, Atatürk Olimpiyat Stadı'nın açılmasıyla bölgenin bilinirliği büyük ölçüde artmıştır. 2009 yılında, bünyesinde 1.140 adet konut içeren KİPTAŞ Kayabaşı Konutları ile bölge, büyük ölçekli toplu konut yatırımlarına ev sahipliği yapmaya başlamıştır.

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

Başakşehir, Bahçeşehir ve 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- **Cadde Emlak (212 574 15 00):** Kayabaşı bölgesinde yer alan 16.170 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı E=1.50 yapılaşma hakkına sahip arsa için 32.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 2.000,- TL/m²)
- **Üstünbaş Emin Emlak (536 300 35 46):** Kayabaşı bölgesinde 31.418 m² yüzölçümüne sahip Emsal=1,50 Konut İmarlı kooperatif arsası için 47.500.000 TL bedel talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~1512,- TL/m²)
- **Sahibinden (530 405 44 34) :** Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Onur Sokak'ta yer alan 3369 m² yüzölçümüne sahip üç cepheli özel konulu '**Konut**' imarlı, Emsal:1,90 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 2.500.000,-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 2.226,-TL/m²)
- **Adem Gayrimenkul (0532 374 4571):** Başakşehir şehir hastanesine yakın konumda E=2.00 Konut+Ticaret İmarlı toplamda 7000 m² arsada 2000 m² alana ait hisse için 4.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~2000,- TL/m²)

Satışı Gerçekleşmiş Arsaların Emsal Araştırması :

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

- 31.724,08 m² yüzölçümlü **Konut Alanı** lejantına ve **Emsal:1.70** yapılaşma hakkına sahip olan 526 ada 3 parsel Emlak Konut GYO A.Ş firması tarafından 16.01.2013 tarihinde 28.551.672,- TL bedel ile satın alınmıştır.
(Birim Değeri : ~ 900,-TL/m²)
- Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kayabaşı mevkiinde bulunan 44.036 m² yüzölçümlü, **“Konut Alanı”** lejantına ve **“Emsal (E): 1,75”** yapılaşma hakkına sahip 882 ada 1 no’lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 01 Nisan 2014 tarihinde 1.625,-TL/m² birim değeri üzerinden satın alınmıştır.
- Taşınmazlarla aynı bölgedeki toplam 94.636,88 m² yüzölçümlü **“Ticaret Alanı”** lejantına ve **“Emsal (E): 2,00”** yapılaşma hakkına sahip 520 ada 2 parsel, 528 ada 1 ve 3 parseller ile 526 ada 1 parsel için İntaya İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – İntes İnş. San. ve Tic. A.Ş. ortaklığı 2014 yılında 726.000.000,-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.’ne % 26 oranı karşılığı 188.760.000,-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.
(parselin geliştirilmiş arsa birim değeri yaklaşık 1.995,-TL mertebelerindedir.)

Konut Emsal Araştırması:

- **Ascan Gayrimenkul (533 040 0044):** Kayabaşı Park Maveria da 210 m² 4+1 tip 7.katta bulunan mesken için 970.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 4619,- TL/m²)
- **Kayaşehir Odak Emlak (532 237 9548):** Kayabaşı mahallesinde Kayaşehir 6.bölgede 3+1 tip 8.katta yer alan 118 m² mesken için 355 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 3008,- TL/m²)
- **Emlak Center24 (532 326 7005):** Bulvar İstanbul Projesinde 3.katta 2+1 tip 122 m² mesken için 430 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 3516,- TL/m²)
- **Altın Emlak (535 665 0345):** Bulvar İstanbul da 189 m² 3+1 tip 4. katta bulunan mesken için 600.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~3.175,- TL/m²)
- **Fenertepe Turyap (505 501 9864):** Kayaşehir 6. Bölge de 118 m² 3+1 tip 8. katta bulunan mesken için 355.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~3.008,- TL/m²)
- **Kontaş Gayrimenkul (533 028 60 24):** Başakşehir 1. Etap da 84 m² 2+1 tip giriş katta bulunan mesken için 255.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~3.036,- TL/m²)
- **Marla Gayrimenkul (532 311 0051):** Bulvar İstanbul da 172 m² 3+1 tip 14. katta bulunan mesken için 650.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~3.779,- TL/m²)



- **Referans Gayrimenkul (532 246 85 28):** Bulvar İstanbul da 173 m² 3+1 tip 3. katta bulunan mesken için 639.500 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~3.697,- TL/m²)
- **Sahibinden (532 650 8769):** Kayaşehir 5. Bölge de 85 m² 2+1 tip 3. katta bulunan mesken için 280.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~3.294,- TL/m²)

İşyeri Emsal Araştırması:

- **Sahibinden (533 934 9829):** Kayaşehir Merkez Plazada 3.katta 59 m² ofis için 300 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 5085,- TL/m²)
- **Bak Gayrimenkul (533 527 3335):** Kayabaşı mahallesinde Kayaşehir ana cadde dükkanlarında 169 m² alana sahip işyeri için 1.230.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 7278,- TL/m²)
- **Armina Emlak (533 6501319):** Kayaşehir Sağlıkkent karşısında 120 m² dükkan için 1.200.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 10000,- TL/m²)
- **Century21 Albayrak (533 482 5003):** Kayaşehir Toki konutları yakınında projde 1100 m² alana sahip 3 katlı terası olan işyeri için 5 milyon TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 4545,- TL/m²)
- **Çebi Gayrimenkul (506 437 9561):** Kayaşehir girişte Happy Market yanında 246 m² alana sahip dükkan için 1.600.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 6504,- TL/m²)

Yukarıdaki bilgiler emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen ve aynen aktarılan bilgilerdir. Arsa emsalleri sayfa 38 de raporumuz konusu parselle 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 dört adet emsal arsa için yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	16170	31418	3369	2000
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	2010	1512	2226	2000
PAZARLIK PAYI	5%	5%	10%	10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1.909	1.436,40	2003.4	1800
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-10%	15%	5%	5%
KONUM DÜZELTMESİ	-10%	0%	-15%	-5%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	5%	0%	-5%	-10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1.622,65	1.651,86	1702.89	1620
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1.649,35			

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

ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
906	3	Ticaret Alanı	Emsal=1.50 H: Serbest	23,170.60	1,650	38,231,490.00
						38.231.490,-

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu parsel üzerindeki Kayabaşı Seyranşehir Projesi'nin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle % 98,90 inşaat seviyesine sahiptir. Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, III-B, IV-A ve IV-B sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren m² birim maliyeti 750,- TL/m², IV-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 800,-TL/m²dir. Proje bünyesinde yer alan 15 katlı blokların IV-A sınıfı için belirlenen maliyetten daha fazla maliyeti olacağı düşüncesinden hareketle bu bloklar V-A sınıfı (maliyeti ~ 1.320 TL/m² mertebelerinde) olarak değerlendirilmiştir. Maktuen değer hesaplanmasında m² birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 100,-TL/m² olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

Sıra No	Ada/Parsel	Blok No	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	B.B Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	906/3	A	4A	23666.66	Rezidans Daire	76	15	1320	31,239,991.20
2		B1	4A	11823.08	Rezidans Daire	52	15	1320	15,606,465.60
3		B2	4A	11897.6	Rezidans Daire	52	15	1320	15,704,832.00
4		C1	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7	750	2,111,602.50
5		C2	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7	750	2,111,602.50
6		C3	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7	750	2,111,602.50
7		C4	3B	2815.47	Rezidans Daire	10	7	750	2,111,602.50
8		D1	4A	2128.18	Dükkan	7	3	800	1,702,544.00
9		D2	4A	5469.45	Dükkan	39	3	800	4,375,560.00
10		D3	4A	2131.74	Dükkan	17	3	800	1,705,392.00
11		E	4B	1575	Kafeterya	1	2	860	1,354,500.00
Çevre düzenleme ve altyapı yatırımları. (Maktuen)						23170.6		100	2,317,060.00
TOPLAM									82,452,754.80

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %98,90 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;

$\%98,90 \times 82.452.754,80 \text{ TL} = (81.545.774,50) \sim 81.545.775,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.

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

Arsa Toplam Değeri (TL)	38.231.490
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	81.545.775
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	119.777.265

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı %28'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

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

38.231.490

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 ulaşılabilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 28 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.

Bağımsız Bölüm Niteliği	Adet	Satışa Esas Alan (m ²)
Rezidans	220	38.646,42
Dükkan	64	8.368,67
TOPLAM		47.015,09

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır.

Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Projede yer alan ünitelerinin tamamının 2016 yılı içerisinde satışının tamamlanmış olacağı kabul edilmiştir.



- Proje genelinde m² bazında rezidansların birim değeri ortalama 3.300,-TL/m² dükkan birim değerinin ise ortalama 5.500,-TL/m² olacağı ve bu değerlerin yıllara göre artacağı kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 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 **173.560.871,00 TL** olarak bulunmuştur.

Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	173.560.871,00
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı	0,28
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı (Projelendirilmiş Arsa Değeri)	48.597.043,88

Geliştirilmiş Arsa Değeri

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 184.000.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 51.520.000,-TL+KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı (Bkz. Ekler) tablosunda görüleceği üzere yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 173.560.871 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 48.597.043,88 TL olarak hesaplanmıştır.

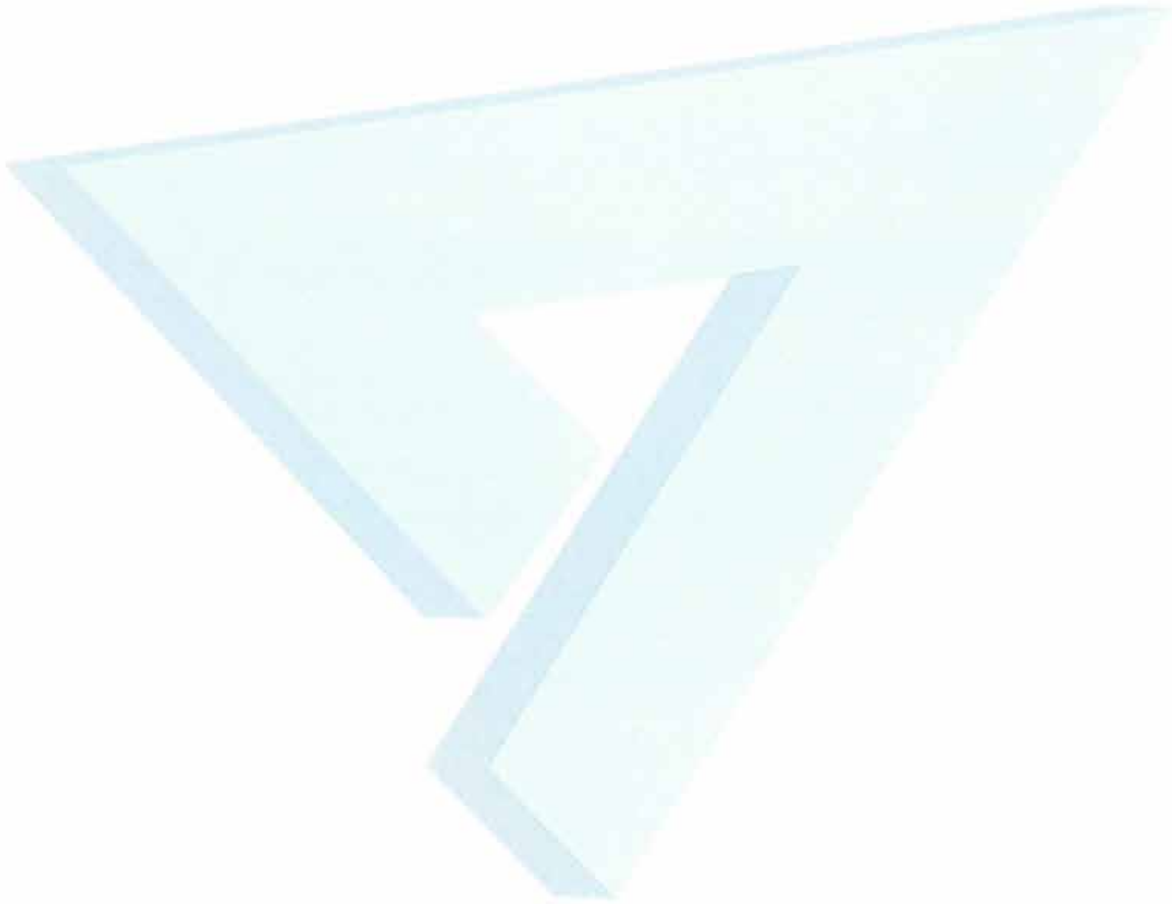
Ancak hesaplanan değerler, sözleşmeye istinaden taahhüt edilen bedellerden düşük olduğu için sözleşmede taahhüt edilen asgari bedeller takdir edilmiştir.

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 906 ada 3 nolu parselin üzerinde konumlu Kayabaşı Seyranşehir Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri 119.777.265,-TL projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 38.231.490,-TL, sözleşme gereği projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 184.000.000 TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 51.520.000 TL olarak alınmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan projelendirilmiş arsa değeri içerisinde proje geliştirme bedelinin de olacağı varsayıldığında emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan arsa değeri ile örtüşmekte olduğu sonucuna varılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü rayiç değerlerinin toplam değeri KDV hariç 427.400,-TL bedel takdir edilmiştir.



Değerleme konusu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 906 ada 3 nolu parsel üzerinde konumlu Kayabaşı Seyranşehir Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	119.777.265,00	38.762.868,93
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	38.231.490,00	12372.650,48
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	184.000.000,00	59.546.928,56
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	51.520.000,00	16.673.139,15
1 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Rayiç Değeri	427.400,00	138.317,15
1 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Rayiç Değeri	504.332,00	163.214,24

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,09 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 alan 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

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 1 Adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- 284 Adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri