

**T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI**

Karasehir Mah. - Başakşehir İSTANBUL

**İstanbul İl, Başakşehir İlçesi, Karayöresi Mahallesi, Toplu Konut Alanı,
5/6 Ada 2 Nolu Parsel Üzerinde Gösterilmekle: Olan Park Maviye 1
Projesi Kapsamında 31 Adet Dükkan ve 25 Adet Mesken
Olmak Üzere Toplam 56 Adet Bağımsız Birim**
DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: 2017 GD_IL693



DEĞERLEME RAPORU

İLGİLİ KİŞİ / FİRMA	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
TASINMAZLARIN NİTELİĞİ	723 Adet Mesken 31 Adet Dükkan
ADRESİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Toplu Konut Alanı, 8/6 Ada 2 Nolu Parsel Üzerinde Geliştirilmekte Olan Park Mayera 3 Projesi Kapsamında 31 Adet Dükkan ve 723 Adet Mesken Olmak Üzere Toplam 754 Adet Bağımsız Birim Başakşehir (Kayabaşı Mah.) / İSTANBUL.
GEDAŞ RAPOR NO	565/2017/GD_01693
EKSPERTİZ TARİHİ	14 Şubat 2017
RAPOR TARİHİ	20 Şubat 2017
DAYANAK SÖZLEŞME İSTEK YAZISI TARİHİ / NUMARASI	a) 06 Şubat 2017 tarih ve 64604594-120.03-1067 (04097) sayılı yazınız, b) 07 Şubat 2017 tarih ve 565 1279 referans numaralı teklif mektubunuz, c) 10 Şubat 2017 tarih ve 64604594-120.03-1222 (04925) sayılı kesinleşen ihale hakkında yazınız.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Toplu Konut Alanı, 8/6 Ada 2 Nolu Parsel Üzerinde Geliştirilmekte Park Mayera 3 Projesi Kapsamında 31 Adet Dükkan ve 723 Adet Mesken Olmak Üzere Toplam 754 Adet Bağımsız Birimin Değer Tespit Çalışması.
İMAR DURUMU	Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve belgeye göre proje alanının üzerinde konumlanmakta olduğu 8/6 Ada 2 Nolu Parsel'in 15.08.2016 tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Ölçeme Bölgesi Revizyon Uygulanı İmar Planı dahilinde "Konut Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları ise; Emsal: 1,70 T.AKS: 0,40 Hmkz: Serbest şeklindedir. Ayrıca yula terklerinin mevuda olduğu tespit edilmiştir. Konu proje alanının üzerinde geliştirilmekte olduğu 8/6 Ada 2 Nolu Parsel'in; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.11.2015 tarih ve 18736 sayılı kararı ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alan içerisinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir.
ALAN BİLGİSİ	A1 Blok : 79 Adet Mesken: 15.690,55 m² 12 Adet Dükkan: 3.640,45 m² A2 Blok : 75 Adet Mesken: 14.776,03 m² 15 Adet Dükkan: 4.305,76 m² B1 Blok : 90 Adet Mesken: 12.186,48 m² B2 Blok : 90 Adet Mesken: 12.186,48 m² B3 Blok : 90 Adet Mesken: 12.186,48 m² C1 Blok : 74 Adet Mesken: 13.861,51 m² C2 Blok : 74 Adet Mesken: 13.861,51 m² D1 Blok : 75 Adet Mesken: 11.345,25 m² D2 Blok : 76 Adet Mesken: 11.447,93 m² Sosyal Tesis: 4 Adet Dükkan: 839,02 m²
YASAL DEĞER MEVCUT DEĞER	Projenin Toplam Değeri: 693.548.135,38 - TL. (Projenin bir bütün halinde ruhsat, mimari proje ve eklerine uygun olarak tamamlanacakları kabulü ile)
RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN	Ekrem CEVAHİR Ahmet ERTİK (Lisans No: 406276)

1. TAPU BİLGİLERİ

İl	İstanbul	Arsa Pay/Phyda	Tam
İlçesi	Başkşehir	Blok No	-
Bucağı	-	Kat No	-
Mahallesi	Kayabaşı	Bug. Bölüm No	-
Kayıt	-	Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Sokağı	-	Yerleşme No	415
Mevkii	-	Çift No	123
Pafta No	-	Sahile No	12200
Ada No	876	Tapu Tarihi	10.01.2014
Parsel No	7	Yanetimin Plan Tarihi	-
Alan (m ²)	50.696,43	Malik	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
Ana Tapınmaz Niteliği (*)	Arsa		
Tapunun Türü	Kat mülkiyeti ☐ Kat irtifaki ☐ Çımsırlı ☒ Tapunun Türü		
Konutun Niteliği	Müstakil bina ☐ Apartman dairesi ☐		

(*) Ana tapınmaz üzerinde proje alanının temel kazı çalışmaları devam etmekte olduğu, mevcut haliyle konu parselin üzerinin boy olduğu tespit edilmiştir.

2. TAPU TAKYİDATI

Raport konuslu 754 adet bağımsız birim bilyesinde birimlerin Proje Alanı, 876 Ada 2 Nolu Parsel üzerinde konulanmakta olup, İdareнің talebi doğrultusunda konu parselin takyidat bilgisi dikkate alınmıştır. Tapu senedi sureti, bilgi amaçlı raporımız ekinde sunulmuştur.

3. İMAR DURUMU

Başkşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgi ve belgeye göre proje alanının üzerinde konulanmakta olduğu 876 Ada 2 Nolu Parsel'in 15.08.2016 tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Örtene Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde "Konut Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları ise:

Fmsal: 1,70 / TAKS: 0,40 / Hmaks: Serbest şeklindedir.

Ayrıca yola terklerinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Konu proje alanının üzerinde geliştirilmekte olduğu 876 Ada 2 Nolu Parsel'in: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.11.2015 tarih ve 18736 sayılı kararı ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alan içerisinde katmakta olduğu tespit edilmiştir.

Önyıl İmar Planı	1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondu Örtene Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı	Ölçeği	1/1000	Tarihi	15.08.2016
İmar Leğandı	Konut Alanı	Çekme Mesafeleri	Ön: Arka:		
	Fmsal: 1,70 / TAKS: 0,40 / Hmaks: Serbest	Yapı Nizamı	-	Not: Yola terki mevcuttur.	

4. GAYRİMENKUL VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	☒ Şehir İçi	☐ Şehir Dışı	☐ Kısıl
Çevresel Çelişme	☒ % 75'den fazla	☐ % 25-% 75 arası	☐ % 25'in altında
Azı/Talep	☐ Az/Az	☐ Dengeli	☒ Az Fazla
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	☒ % 75'den fazla	☐ % 25-% 75 arası	☐ % 25'in altında
Bölgedeki Yapılaşma Türü	☐ Konut	☐ Ticaret	☐ Sanayi
	☒ Konut + Ticaret	☐ Diğer	
Deprem Bölgesi	☐ 1. Derece	☒ 2. Derece	☐ 3. Derece
			☐ 4. Derece

5. PROJE ALANININ KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Toplu Konut Alanı, 876 Ada 2 Nolu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Park Mavera 3 Projesi kapsamında 31 adet dükkan ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birimdir.

Rapora konu 754 adet bağımsız birim,

- A1 Blok: 3 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat,
- A2 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat,
- B1 Blok: 1 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat,
- B2 Blok: 1 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat,
- B3 Blok: 1 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat,
- C1 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat,
- C2 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat,
- D1 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat,
- D2 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat,
- Ticaret Bina: 1 bodrum + zemin kat,
- Ticaret Bina: 1 bodrum + zemin kat,
- Ticaret: 2 bodrum + zemin kat

olmak üzere 2 adet konut + dükkan bloğu, 7 adet konut bloğu ve ticaret merkezi bloğu olmak üzere toplam 10 adet bloktan meydana gelmektedir.

Değerlemeye konu toplam 754 adet bağımsız birimin inşa edildiği proje alanı, Kayabaşı 17 Etap'ın güneydogusunda, 19. Etap'ın güneyinde, yapılaşma planlanan Botanik Park ve Hayyamat Bölgesi ile meydan projesinin güneyinde konumlanmaktadır. Yerinde yapılan tespit ve incelemelerde proje alanında inşaat çalışmalarına henüz başlanmadığı, halihazır çalışmalarının sürmekte olduğu görülmüştür. Toplu Konut Alanı banyesinde konumlanmakta olan proje alanının yakın çevresinde benzer nitelikte toplu konut yapılaşmalarının bulunduğu tespit edilmiştir ve 1133 Avcılar Yukarı Kurban Satış ve Kesim Alanı yer almaktadır.

Kayabaşı Mahallesi'ne TEM Otoyolu'nun kuzeyindeki Yanyol'dan Altınşehir - Kayabaşı istikametinde devam edilerek ulaşılabilmesinin yanı sıra, Başakşehir Çarşı Kent Sitesi tarafından da ulaşılabilir. Rapor konusu 754 adet bağımsız birimin inşa edileceği proje alanı bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Kayaşehir Bulvarı'na oldukça yakın mesafede konumlanmaktadır. Aynı zamanda proje alanı lokasyonu itibarıyla İlçe Merkezi'ne yaklaşık 10 km. mesafede konumlanmaktadır.

Proje alanı Kayaşehir Bulvarı ile Fenertepe Caddesi arasındaki bölge içerisinde kalmaktadır. Proje Alanı'na ulaşım Kayaşehir Bulvarı'ndan sağlanacağı gibi, batı yönünde, Şamlar Köyü'ne de ulaşımın olduğu İstiklal Caddesi üzerinden de sağlanabilmektedir.

Rapor konusu toplam 754 adet bağımsız birimin inşa edileceği proje alanı; Kayaşehir Bulvarı'na yaklaşık 500 m., Hürriyet Bulvarı'na 1,8 km., İstiklal Caddesi'ne 2 km., İstanbul Başakşehir Fatih Terim Stadyumu'na 3,1 km., Kuzey Çevre Otoyolu'nu 3,3 km., Olimpiyat Stadyumu'na 5,5 km., Avrupa Otoyolu'nu (TEM) 6,9 km., Atatürk Havalimanı'na 23 km., FSM Köprüsü'ne 34 km. ve Boğaziçi Köprüsü'ne 77 km. mesafede yer almaktadır.

Bölge Analizi:

İstanbul'un yeni ilçelerinden Başakşehir, Altınşehir, Şahintepe, Kayabaşı, Gölverçintepe, Başakşehir, Başak, Ziya Gökalp, Bahçeşehir 1. Kısım, Bahçeşehir 2. Kısım Mahalleleri ve Şamlar Köyü'nden oluşmaktadır.

Başakşehir İlçesi'nin, Şahintepe, Kayabaşı, Şamlar, Gölverçintepe, Altınşehir'i içine alan bölgesinin bilinen en eski adı Azatlık'dır. Bu isim, Şamlar Baruthanesi'nde çalışan Ermenilerin Osmanlı yönetiminin 1. Sınıf vatandaş sayılması ile azat edilenlerin yerli manasında, bölgenin Azatlık olarak adlandırılmasından gelmektedir. Meşrutiyetin ilanından sonra Arnavut Kökenli Resneli Niyazi Bey bölgedeki Ermenileri göndererek arazinin sahibi olmuştur. Bu dönemde ismi geçen bölgelerin tamamı için Resneli Çiftliği ismi kullanılmıştır.

İlçede bulunan ve en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Baruthane binaları ve etrafındaki arazi Meşrutiyet yıllarında Hazine-i Hassa'dan Resneli Niyazi Bey ailesine geçmiş ve 1950 yıllarına kadar Resneliler Çiftliği adıyla bu aile mülkiyetinde kalmıştır. Son sahibinin 1952'ye doğru ölümü üzerine mirasçılar arasında paylaşılarak ayrı ayrı parçellenip satılmış, yerlerine modern siteler yapılmaya başlanmıştır.

İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz, halk arasında bilinen popüler adıyla Altınşehir Mağarası, İstanbul'dan 22 Km. kadar uzaktadır. Halkın yakınındaki Altınşehir mevkiinde, kayalık bir tepenin bayırında Kayabaşı yolu üzerinde yer alan mağarada adı paleolitik çağa ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmakla birlikte bu kalıntılar zamanla tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki, taş ocakları yurttı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar Bendi ve Baruthanesi, Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır. Azatlı Baruthanesi ve Şamlar Bendi, Altınşehir / Yarımburgaz Mağaraları, Resneli Çiftliği bölgedeki tarihi mekânlardır.



İlçe'de zamanında bir Bulgar'ın çiftliği olan Hoşdere (o zamanki adı Boğdu), Türk-Rus Savaşı'nda (93. Harb) Bulgaristan'dan kaçan üç kardeşi bir Türk aileye ev sahipliği yapar. Bir müddet sonra o üç aile şimdiki Boğazköy taraflarında toprak satın almaya başlar. 1923-1927 yılları arasında mübadele olur. Bulgaristan ve Yunanistan'dan yaklaşık 30 aile ile Romanya'dan bir iki aile muhacir gelir. Köyün yüzde 90-95'i muhacirlere dağıtılır. Boğdu, bu dönemden 2. Dünya Savaşı'nın hüküm sürdüğü yıllara kadar Hoşdere daha sonra da Hoşdere olarak adılır.

"İspartakule Mekii" diye bilinen bölge ise; İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan tren yolunun Halkalı'dan sonraki istasyona verilen "İspartakule İstasyonu", "İspartakule Viyadüğü" ve "İspartakule Çiftliği" olarak kayıtlara çıkmaktadır. Fakat yapılan araştırmalarda, "Belgrad-İstanbul Yolu" olarak bilinen yolun üzerinde de bu isimlere rastlandığı görülmektedir.

Bölgede çeşitli zamanlarda yapılmış olan araştırmalar, Bahçeşehir çevresinde prehistorik dönemlerden başlayıp günümüze kadar gelen önemli buluntuların varlığında ortaya koymaktadır. İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nce yapılmış olan bir kazıda, şimdiki Yamaç Villaları'nın olduğu bölgede, Roma dönemine ait, kayaya oyulmuş Kaya Mezarları'nın varlığı tespit edilmiştir. Ancak eldeki bulgulara dayanılarak; mezarı çevrildikten önceki dönemlerde bu kaya oyğunun prehistorik dönemlerde kullanıldığı sanılmaktadır.

Kayışehir

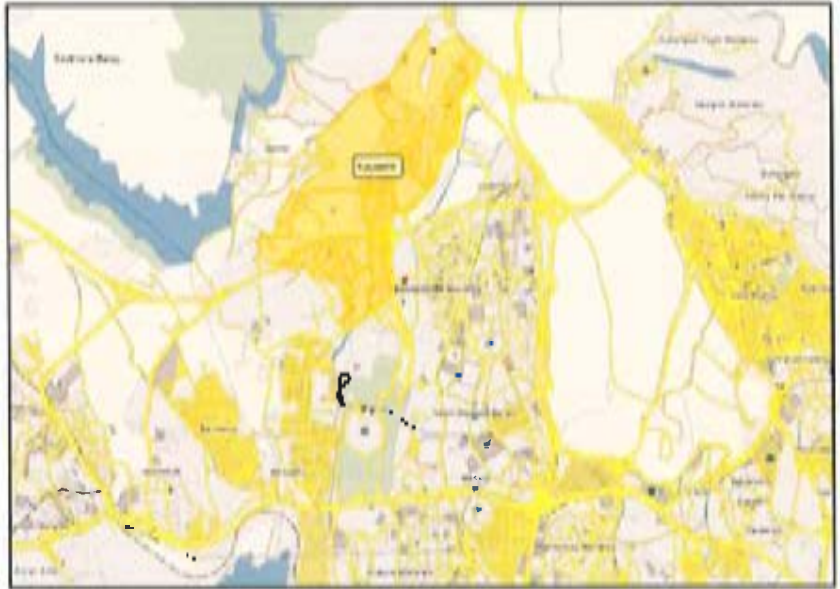
TOKİ tarafından planlanan ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan Kayışehir Bölgesi, bağlantı yolları, havacılığa yükümlü, köprülerin uzatılmasında yer alması ve şehrin gelişme aksında olması gibi özelliği ile Türkiye'nin en büyük uydukent projesidir.

Kayışehir Bölgesi, 3. Boğaz Köprüsü bağlantı yolu güzergahında, Bahçeşehir'e yaklaşık 1.0 km., TEM'e 8 km., Atatürk Olimpiyat Stadı'na 5 km., Başakşehir İlçe Merkezi'ne 3 km., Taksim'e 21 km., Beşiktaş Köprüsü'ne 24 km. ve F.S.M. Köprüsü'ne 25 km. mesafede ve Başakşehir'e komşu olan konumuyla İstanbul'un yeni cazibe merkezlerinden biridir.

Kayışehir Bölgesi 11,300,000 m² alan ile Güngören, Beyoğlu, Beşiktaş ve Zeytinburnu ilçelerinden daha büyük alana sahiptir.

Söz konusu arazinin 7,300,000 m²'si TOKİ'ye ve 4,000,000 m²'si de özel mülkiyet sahiplerine aittir. Kayışehir Toplu Konut Uygulanması, toplam 65.000 konutluk bir uydukent projesidir.

65.000 konutun yapımı planlanan Kayışehir Bölgesinde halihazırda, 12 bölgede toplam 16.674 adet konut ve her bir bölgede ayrı ayrı olmak üzere, 2 adet 40 derslikli ilçe, 40 derslikli ilköğretim okulu, kreş, sağlık ocağı ve cami, 1 adet spor salonu, karakol ve anaokulu inşaatları ile toplam 33 adet büfe ve 14 adet kafeteryanın yapımına devam edilmektedir.



6. YAPILARIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

ALULUR

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 21 (1 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 24.885,43 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 19.372,28 m ² (79 adet mesken + 12 adet iş yeri)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 6.493,15 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

A2 BLOK

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 20 (2 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 26.872,98 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 19.081,79 m ² (75 adet mesken + 15 adet iş yeri)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 7.607,06 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

II BLOK

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayak
KAT ADEDİ	: 21 (1 bodrum kat + zemin kat + 19 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 13.480,59 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 12.186,48 m ² (90 adet mesken)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 1.301,11 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TENİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut Değil (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

III BLOK

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayak
KAT ADEDİ	: 21 (1 bodrum kat + zemin kat + 19 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 13.482,03 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 12.186,48 m ² (90 adet mesken)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 1.295,55 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TENİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut Değil (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

B1 BLOK

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 21 (1 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 11.481,62 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 17.186,48 m ² (90 adet mesken)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 1.295,14 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENERATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut Doğal (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

C1 BLOK

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 17 (2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 15.662,44 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 13.861,51 m ² (74 adet mesken)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 1.716,89 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENERATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

ÜZ HUK

İNŞAAT TARZI	: H.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 17 (2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 15.655,61 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 13.861,51 m ² (74 adet mesken)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 1.790,06 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
İSITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

DE HUK

İNŞAAT TARZI	: H.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 17 (2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 17.676,19 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 11.345,25 m ² (75 adet mesken)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 1.331,14 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
İSITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

II. BLOK

İNŞAAT TARZI	: H.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 18 (2 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 12.673,88 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 11.447,93 m ² (76 adet mülk)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 1.225,95 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

III. BLOK

İNŞAAT TARZI	: H.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 3 (2 bodrum + zemin) (*)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 4.212,05 m ² (**)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 819,07 m ² (4 adet iş yeri)
ORTAK KULLANIM ALANI	: 4.080,03 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke (Projesine göre)
SU	: Şebeke (Projesine göre)
KANALİZASYON	: Şebeke (Projesine göre)
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi ısıtmalı kalorifer (Doğalgaz) (Projesine göre)
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (Projesine göre)
HABERLEŞME	: Mevcut (Projesine göre)
ASANSÖR	: Mevcut (Projesine göre)
JENARATÖR	: Mevcut (Projesine göre)
AÇIK OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)
KAPALI OTOPARK	: Mevcut (Projesine göre)

(*) Kat adedi mimari projesinden temin edilmiştir.

(**) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı ruhsatından temin edilmiştir.

7. AÇIKLAMALAR

Elektrik	Var ☒	Yok ☐
Su	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Var ☒	Yok ☐

- Raporu konu taşınmazlar, İstanbul İl, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Toplu Konut Alanı, 876 Ada 2 Nolu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Park Mavera 3 Projesi kapsamında 31 adet dükkan ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birimdir.

- Değerlemeye konu taşınmazların bütyesinde yer alan proje alanı, 876 Ada 27 Nolu Parsel üzerinde konumlanmakta olup, konu parsel toplamda 50.696,46 m² yüzölçümüne sahiptir. Hissesinin tamamı T.C.



- Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine aittir.
- Değerlemeye konu toplam 754 adet bağımsız birimin inşa edildiği proje alanı, Kayabaşı 17. Etap'ın güneydoğusunda, 19. Etap'ın güneyinde, yapılmış planlanan Botanik Park ve Hayvanat Bahçesi ile meydan projesinin güneyinde, proje alanına oldukça yakın mesafede konumlanmaktadır.
- Proje alanı, Kayışehir Bulvarı ile Fenertepe Caddesi arasındaki bölge içerisinde bulunmaktadır. Proje Alanı'na ulaşım Kayışehir Bulvarı'ndan sağlanacağı gibi, batı yönünde, Şamlar Köyü'ne de ulaşım olduğu İstiklal Caddesi üzerinden de sağlanabilmektedir.
- Yerinde yapılan tespit ve incelemelerde proje alanında inşai çalışmaları henüz başlamadığı, inşaat çalışmalarının sürmekte olduğu görülmüştür.
- Raporu konu projenin geliştirilmek olduğu ve 50.696,46 m²'lik geniş bir alanı kapsayan 876 Ada 2 Nolu Parsel, düz ve eğrimsiz arazi yapısına sahip olup, geometrik açıdan düzgün şekle sahiptir.
- Proje dahilindeki bloklar arasında, arazinin düz ve eğrimsiz topografik yapısından dolayı, farklı kot seviyeleri planlanmamıştır.
- Proje alanının yakın çevresinde yapılaşma kısmen tamamlanmış olup, bölgede altyapı ve üstyapı hizmetleri tamdır.
- Raporumuz, onaylı mimari projelerindeki bağımsız birim listelerindeki 31 adet dükkan ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birim esas alınarak hazırlanmıştır.
- Bölgede yapılan incelemelerde ve yikilenler tarafından ibraz edilen mimari projeleri baz alınarak dairelerin kat, blok, yön ve m²'leri hesaplanmış, aralarındaki şerefiye farkları da göz önünde bulundurularak raporumuz ve fiyatlandırma tablomuz hazırlanmıştır.

- Fiyatlandırma tabloları, mimari projelerindeki blok numaraları, blok tipleri, daire tipleri, kat numaraları, brüt alanları ve oda sayılarını itibar edilerek düzenlenmiştir.
- Projede yer 754 adet bağımsız birim: A1 Blok: 3 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat, A2 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat, B1 Blok: 1 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat, B2 Blok: 1 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat, B3 Blok: 1 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat, C1 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat, C2 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat, D1 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat, D2 Blok: 2 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat, Ticaret Baza: 1 bodrum + zemin kat, Ticaret Baza: 1 bodrum + zemin kat, Ticaret: 2 bodrum + zemin kat olmak üzere 2 adet konut + dükkan bloğu, 7 adet konut bloğu ve ticaret merkezi bloğu olmak üzere toplam 10 adet bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde geliştirilecek olan A1 ve A2 Blok 1+0, 1+1, 5+1, B1, B2 ve B3 Blok 2+1 ve 3+1, C1 ve C2 Blok 2+1, 3+1 ve 4+1 ve D1 ve D2 Blok 2+1 ve 3+1 konseptteki dairelerden meydana gelmektedir.
- Botanik Park ve Hayvanat Bahçesi ile meydana projenin hemen yanı başında geliştirilmekte olan rapor konusu Park Mavera 3 Projesi bünyesindeki tüm bağımsız birimler, bir bütün halde konsept ve marka değeri yüksek bir proje olarak planlanmaktadır.
- Proje kapsamında geliştirilecek olan A1 Blok bünyesinde 79 adet mesken, 12 adet iş yeri olmak üzere toplam 91 adet bağımsız birim, A2 Blok bünyesinde 75 adet mesken, 15 adet iş yeri olmak üzere toplam 90 adet bağımsız birim, B1, B2, B3 Blok bünyesinde 90'ar adet mesken, C1 ve C2 Blok bünyesinde 74 adet mesken, D1 Blok bünyesinde 75 adet mesken, D2 Blok bünyesinde 76 adet mesken ve Sosyal Tesis Blok'ta 4 adet iş yeri olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birim yer almaktadır.
- Proje kapsamında ortak alanlar dahil toplam inşaat alanları; A1 Blok için 25.865,43 m², A2 Blok için 26.872,98 m², B1 Blok için 13.489,59 m², B2 Blok için 13.482,03 m², B3 Blok için 13.481,62 m², C1 Blok için 15.662,44 m², C2 Blok için 15.655,61 m², D1 Blok için 12.676,39 m², D2 Blok için 12.673,88 m², Sosyal Tesis Bloğu için ise 4.919,05 m² şeklindedir. Proje bütününde değerlendirilmesi talep edilen 754 adet bağımsız birim toplamda 108.961,56 m² brüt alana sahiptir.
- Yapı ruhsatlarına göre A1 ve A2 Blok 5A yapı sınıfında, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2 Blok 4C yapı sınıfında ve Sosyal Tesis Bloğu 4B yapı sınıfında inşa edilecektir.
- Her blokta asansör ve jenaratör mekân olup, A1, A2, B2, B3, C1, C2, D1, D2 Bloklar için tahsis edilmiş kapalı ve açık otopark alanları mevcuttur. B1 Blokta sadece açık otopark alanı bulunmaktadır.
- Binalarda ısıtma amaçlı kullanılan yakın elimsi doğal gaz, ısıtma sistemi ise merkezi ısıtmalı kalorifer ve klima ile sağlanmaktadır.
- Proje bütününde açık ve kapalı otopark alanları, ticari tesisler, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları ve süs havuzları mevcuttur.
- Yapılan incelemeler neticesinde projenin bütününe oluşturan konut blokları, sosyal tesis bloğu ve otopark alanlarını 12.01.2017 tarihli yapı ruhsatlarının mevcut olduğu tespit edilmiş olup, yerinde yapılan incelemeler, yapı ruhsatları ve müteahhit firmadan temin edilen mimari projelerine göre tespitlerde bulunulmuştur.

8. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZEL FAKTÖRLER

Olumlu etkenler :

- Proje Alanı'nın Avrupa Yakası'nın yükselen değeri olarak kabul edilen Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alıyor olması,
- Proje alanının Toplu Konut Alanı bünyesinde konumlanıyor olması,
- Genel itibariyle projeye talebin fazla olması,
- Bölgenin her geçen gün yatırımcılar açısından rağbet görüyor olması,
- Proje alanının konumlanmakta olduğu 876 Ada 2 Nolu Parsel'in mevcut imar hakları,
- Proje alanının genel itibariyle düz ve engebesiz arazi yapısına sahip olması,
- Konsept ve marka değeri yüksek bir proje olması,
- Ana arterlere yakınlıkları itibariyle ulaşım imkanlarının kolaylığı ve ulaşım araçlarının çeşitliliği,
- Proje alanının İlçe Merkezi'ne ulaşımın sağlandığı Kayaşehir Bulvarı, İstiklal Caddesi ve Arnavutköy Habibler Yolu'na yakın mesafede konumlanıyor olması,
- Proje alanının Botanik Park ve Hayvanat Bahçesi ile meydana projesinin hemen yanı başında konumlanıyor olması,
- Proje bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, çocuk oyun alanları, spor sahası, ticari binalar ve yeşil alanlar mevcut olması,
- Bölgede alt ve üst yapı imkanlarının mevcut olması.

Olumsuz etkenler :

- Proje Alanı'nın Başkent İlçe Merkezi'ne göreceli olarak uzak mesafede konumlanıyor olması,
- Proje alanının ana girişi yönünden önünden geçmekte olan yolun mevcutta henüz kullanılmıyor olması,
- Projenin mevcut durumu itibariyle temel kazı çalışmaları aşamasında olması,
- Proje alanının yakın çevresinde yapılmakta olan marka değeri yüksek, nitelikli konut projelerinin rekabetçi şartlar oluşturmaması,
- Piyasalarındaki ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul piyasalarına olumsuz etkisi.

9. SATIŞ KABİLİYETLERİ

Satılabilir	Alınabilir	Satılabilir	Satılabilir
☒	☒	☒	☒
Tayınmışların değeri, inşaatı, tespiti ile bölge içerisinde emsal ile emsali ve emsal sahipleri ile görüşülmüş, inşaat maliyet analizi yapılmış, yanı sıra benzer inşaat özellikleri sahip marka değeri yüksek ve konsept marka projelerin bütçesinde mesken ve dükkanların satış fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Raporu konu Kayabaşı Mahallesi, Toplu Konut Alanı, 876 Ada 2 Nolu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Park Maveria 3 Projesi kapsamında 31 adet dükkan ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız biriminin her biri için konulan, büyüklükleri, inşaat kaliteleri, mimari özellikleri, fiziksel potansiyeli ve değerlendirme bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak aşağıdaki konulara 31 adet dükkan ve 723 adet meskenin her biri için ayrı ayrı değerlendirildiğinde satış potansiyellerinin "SATILABİLİR" olduğu kanaatine varılmıştır.			

10. DEĞERLENDİRME VE ANALİZ

Raporu konu Kayabaşı Mahallesi, Toplu Konut Alanı, 876 Ada 2 Nolu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Park Maveria 3 Projesi kapsamında 31 adet dükkan ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız biriminin konumlanmakta olduğu Kayabaşı Toplu Konut Alanı bünyesindeki marka değeri yüksek, konsept marka projelerin fiyat aralıkları göz önünde bulundurulmuş olup, Projelerin diğer Botanık Park ve Hayvarat Bahçesi ile meydan projesinin her biri yanı başında sonumlanıyor olmasının yanı sıra değerlendirme bölümünde belirtilen bir çok olumsuz etken göz önünde bulundurulmuş, ayrıca her bir bağımsız için kat, blok, yön ve m²'leri hesaplanmış, aralarındaki şerefiye farkları da gözetilerek her bir bağımsız için arsa payı dabil m² birim değer takdir edilmiştir. (Projenin bir bütün halinde ruhsat, mimari proje ve eklerine uygun olarak tamamlanacakları kabulü ile.) Yanı sıra bulunan dükkan ve daire emsallerinin konumları, büyüklükleri, kullanım fonksiyonları, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri, manzara ve cephe durumları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmalar yapılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve emal sahipleri ile görüşülmüş ve arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu tespitlerden hareketle Park Maveria 3 Projesi kapsamında 31 adet dükkan ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birime emsal niteliğindeki dükkanların ortalama 17.000, ila 25.000.-TL/m² aralığında satıldığı, meskenlerin ise ortalama 3.500, ila 7.500.-TL/m² gibi geniş bir aralıkta satıldıkları tespit edilmiştir. Projenin bir bütün halinde ruhsat, mimari proje ve eklerine uygun olarak tamamlanacağı kabulü ile kent 754 adet bağımsız birimi bu aralıklarda fiyat takdir edilmiştir.

11. DEĞERLEME YÖNTEMİ VE FİYATLANDIRMA

Değerlemeye konu gayrimenkullerin rayiç değerlerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede ve proje bünyesinde yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra rapor konusu taşınmazlar için değer belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, minari özellik, inşai kalite, manzara, cephe durumu gibi kriterler dikkatle karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirilmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bölge halkı ve emlakçılar ile yapılan bire bir görüşmeler neticesinde değerlendirme konusu **Park Maveria 3 Projesi** kapsamında 31 adet dükkân ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birime emsal olabilecek, konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu marka değeri yüksek, konsept toplu konut projeleri içerisindeki satılık meskenlerin fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan piyasa araştırmaları neticesinde proje alanına yakın mesafede konumlu Park Maveria 1 - 2, Avrupa Konutları Başakşehir 2, Nida Park Kuyahacı, Bevel İstanbul, Adım İstanbul ve Emlak Konut Başakşehir Toplu Konut Projeleri'nin bünyesinde konutlanmakta olan konut fiyatları ve bölge içerisinde ticari binaların birim fiyatları göz önünde bulundurulmuş ve konutların ortalama 3.500, ila 7.500,-TL/m² gibi geniş bir aralıkta satıldıkları, blokların, meskenlerin konumlarının ve büyüklüklerinin bu fiyat aralığına etkisinin büyük olduğu görülmüştür. Ayrıca emsal nitelikteki dükkanların ortalama 17.000, ila 25.000,-TL/m² aralığında satıldıkları tespit edilmiştir. Bağımsız her bir birimi fiyat takdir edilirken projenin bir bütün halde tamamlandığı kabul edilmiş, ayrıca hemen yanı başında geliştirilmekte olan Botanik Park ve Hayvanat Bahçesi ile meydan projesinin tamamlanması ile birlikte bölgeye etkisi göz önünde bulundurulmuştur. Buna istinaden değerlendirme konusu 754 adet bağımsız birim tek tek değerlendirilmiş, konumlarına ve büyüklüklerine göre m² fiyat takdirinde bulunulmuştur. Bölge içerisinde yapılan piyasa araştırmamıza istinaden hazırlanmış olduğumuz emsal araştırma tablosu sayfa 28'de sunulmaktadır.

Yapılan araştırma ve tespitler neticesinde İstanbul İl, Başakşehir İlçesi, Kuyahacı Mahallesi, Toplu Konut Alanı, 876 Ada 2 Nolu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Park Maveria 3 Projesi kapsamında 31 adet dükkân ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birimin konumları, yönleri, cephe ve manzara durumları, konutlandıkları parsellerin imar durum hakları, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınarak, “projelerine uygun tamamlanucukları” kabulü ile aralarındaki jerefiye farkları da gözetilerek brüt alanlar üzerinden arsa payları dahil hesap ve takdir edilen m² birim ve toplam değerleri 16. ve 26. sayfalardaki fiyatlandırma tablomuzda sunulmuştur.

Abstract

GEDAS
Gedung Pendidikan dan Kebudayaan

[illegible]

GEDAS
GEBIETSPOLIZEIDIREKTORAT

GEDAS
GEOLOGICAL DATA

GEDAS
GEOGRAPHY EDUCATION DEVELOPMENT ASSOCIATION



GEDAS
SISTEMAS DE GESTÃO

GEDAS
ECONOMY DEVELOPMENT

GEDAS
GEOGRAPHY EDUCATION DEVELOPMENT ASSOCIATION



565/2017/GD 01693

Park Mavera 3 Projesi kapsamında 31 adet dükkan ve 723 adet mesken olmak üzere toplam 754 adet bağımsız birime (projenin bir bütün halinde ruhsat, mimari proje ve eklerine uygun olarak tamamlanacakları kabul ile) arsa payları dahil bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

PROJENİN BİR BÜTÜN HALİNDE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 693.548.135,38 - TL.

(Altyüzaltmışüçmilyonbeğyüzkırkseki bin yüz otuz beş Türk Lirası Onuzsekiz Kuruş)' dir.

(693.548.135,38 - TL + 3,6277 TL/USD (*) = 191.181.227,- USD)

(693.548.135,38 - TL + 3,8526 TL/EUR (*) = 180.020.800,- EUR)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1-USD = 3,6277 TL, 1,-EUR = 3,8526 TL'dir.

Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplanmasında

TCMB Döviz Satış Kuru esas alınmıştır.



Ekrem CEVAHİR
Raporu Hazırlayan Uzman



Ahmet ERTİK
Raporu Kontrol Eden Uzman
Lisans No: 406276

NOT

Bu değerlendirme raporu, müşterimiz T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin onayı doğrultusunda GEDAS'ın standart rapor formatına uygun olarak hazırlanmıştır. Rapor, Kurumumuz ve değerlendirme uzmanlarımızın ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile mutabek bilgi, belge ve piyasa koşullarını göre azami dikkatle hazırlanmıştır. İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazların resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir. Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen mutabek bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır. Bu rapor, satış ve/veya alım ve/veya diğer ilgilileri akdi yükümlülüklerini yerine getirmekten muaf kılınmayacaktır.

12. EMSALLER

EMSAL 1 :

Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Vadi Gayrimenkul: 0536 771 47 70

Arcan Kılıncarslan ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki **Park Mavera 1** Projesi bünyesinde konumlu 4+1 konseptteki 197 m² büyüklüğe sahip, 16 katlı blokta 6. katta konumlu emsal meskenin 850.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 197 m²
Net Alan : 197 m²

İstenen Değer : 850.000,-TL.
Gerçekleşti Satış Fiyatı : 850.000,-TL.

Birim Değer : -- 4.315,-TL/m²

EMSAL 2 :

Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Sahibinden: 0549 792 09 46

Hicran Önder ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki **Park Mavera 1** Projesi bünyesinde konumlu 4+1 konseptteki 220 m² büyüklüğe sahip, 13 katlı blokta 3. katta konumlu emsal meskenin 1.280.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 220 m²
Net Alan : 220 m²

İstenen Değer : 1.280.000,-TL.
Gerçekleşti Satış Fiyatı : 1.280.000,-TL.

Birim Değer : -- 5.820,-TL/m²

EMSAL 3 :

Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Era Koç Gayrimenkul: 0554 584 14 41

Hüseyin Karakoç ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki **Avrupa Konutları Başakşehir** Projesi bünyesinde konumlu 4+1 konseptteki 200 m² büyüklüğe sahip, 12 katlı blokta 7. katta konumlu emsal meskenin 1.158.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 200 m²
Net Alan : 200 m²

İstenen Değer : 1.158.000,-TL.
Gerçekleşti Satış Fiyatı : 1.158.000,-TL.

Birim Değer : - 5.790,-TL/m²

EMSAL 4 :

Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Sahibinden: 0533 767 10 55

Ömit Bey ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki **Evvel İstanbul** Projesi bünyesinde konumlu 2+1 konseptteki 114 m² büyüklüğe sahip, 14 katlı blokta 1. katta konumlu emsal meskenin 585.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kapalı İnşaat Alanı : 114 m²
Net Alan : 114 m²

İstenen Değer : 585.000,-TL.
Gerçekleşti Satış Fiyatı : 585.000,-TL.

Birim Değer : - 5.130,-TL/m²

EMSAL 5 :

Satılık Mesken

İlgili Kişi ve Tel

Makro Gayrimenkul: 0533 749 60 37

Çemalettin Şentürk ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki **Evvel İstanbul** Projesi bünyesinde konumlu 3+1 konseptteki 180 m² büyüklüğe sahip, 9 katlı blokta 5. katta konumlu emsal meskenin 910.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Beyan Edilen Alan : 180 m²
Net Alan : 180 m²

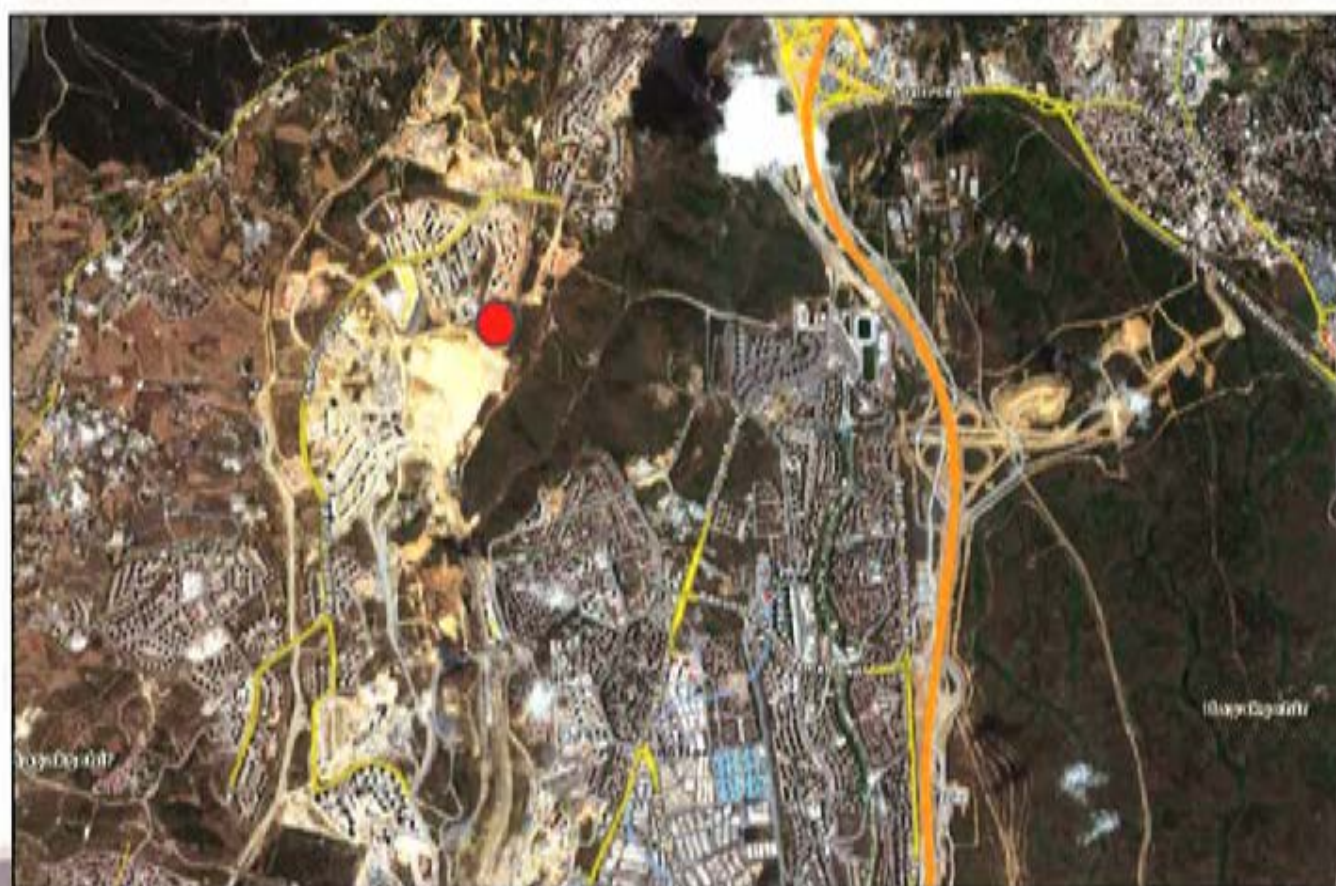
İstenen Değer : 910.000,-TL.
Gerçekleşti Satış Fiyatı : 910.000,-TL.

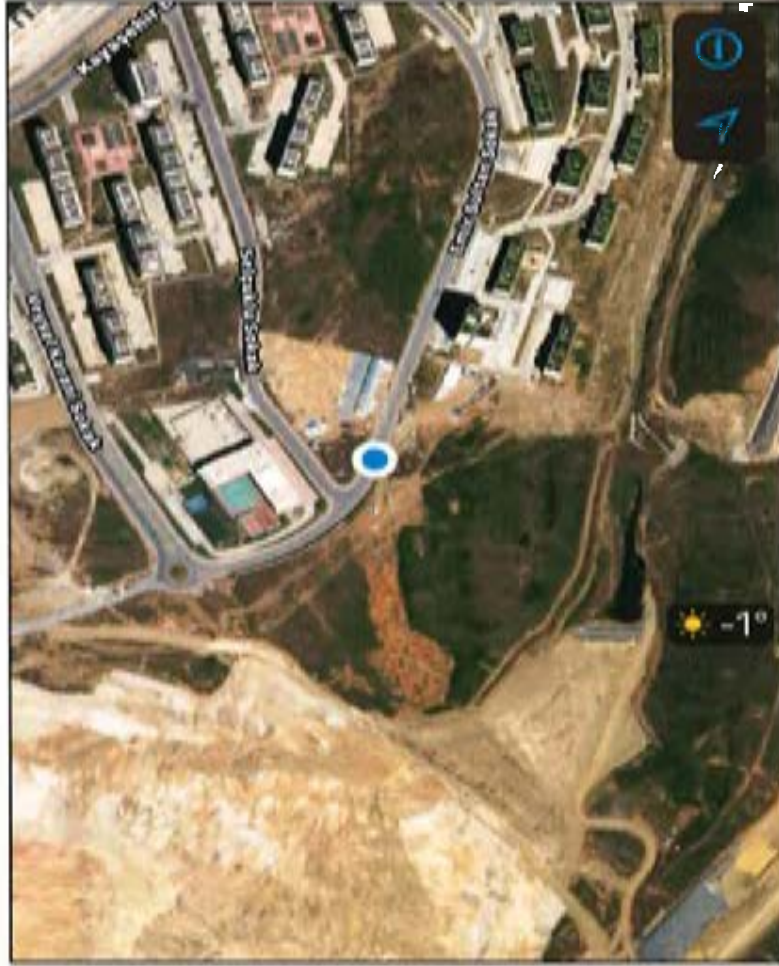
Birim Değer : - 5.055,-TL/m²

EMSAL 6 :		Satılık Mesken	
İlgili Kişi ve Tel		Babel Yapı: 0530 897 09 99	
Mert Çodur ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki Park Maveria 2 Projesi bünyesinde konumlu 5+1 konseptteki 266 m ² büyüklüğe sahip, 14 katlı blokta 5. katta konumlu emsal meskenin 1.660.000,-TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Beyan Edilen Alan : 266 m ²		İstenen Değer : 1.660.000,-TL.	Birim Değer = ~ 6.240,-TL/m ²
Net Alan : 266 m ²		Gerçekçi Satış Fiyatı : 1.660.000,-TL.	
EMSAL 7 :		Satılık Dükkan	
İlgili Kişi ve Tel		Fenertepe Tur Yapı: 0505 501 98 64	
İrtuğrul Binnetoğlu ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki Park Maveria Projesi bünyesinde B2 Blok bünyesinde, zemin katta konumlu yaklaşık 52 m ² kullanım alanlı dükkanın 655.000,-TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Beyan Edilen Alan : 52 m ²		İstenen Değer : 655.000,-TL.	Birim Değer = ~ 12.600,-TL/m ²
Net Alan : 52 m ²		Gerçekçi Satış Fiyatı : 655.000,-TL.	
EMSAL 8 :		Satılık Dükkan	
İlgili Kişi ve Tel		Sahibinden: 0506 143 85 28	
Cihad Budak ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki Park Maveria Projesi bünyesinde Meydan Dükkanlar içerisinde yer alan ve zemin katta konumlu yaklaşık 80 m ² kullanım alanlı dükkanın 1.550.000,-TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Beyan Edilen Alan : 80 m ²		İstenen Değer : 1.550.000,-TL.	Birim Değer = ~ 19.400,-TL/m ²
Net Alan : 80 m ²		Gerçekçi Satış Fiyatı : 1.550.000,-TL.	
EMSAL 9 :		Satılık Dükkan	
İlgili Kişi ve Tel		Sahibinden: 0532 334 51 34	
Recep Doğan ile yapılan telefon görüşmesine istinaden konu taşınmazlara emsal olabilecek, konu proje alanına komşu konumdaki Park Maveria Projesi bünyesinde Meydan Dükkanlar içerisinde yer alan ve zemin katı: 40,92 + depo: 32,10 olmak üzere yaklaşık 73,02 m ² kullanım alanlı dükkanın 820.000,-TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Beyan Edilen Alan : 73,02 m ²		İstenen Değer : 820.000,-TL.	Birim Değer = ~ 11.230,-TL/m ²
Net Alan : 73,02 m ²		Gerçekçi Satış Fiyatı : 820.000,-TL.	

13. KROKJ







CBS GÖRÜNTÜSÜ



14. FOTOĞRAFLAR

PROJE MAKET GÖRSELLERİ



ÖRNEK DAİRE GÖRSELLERİ



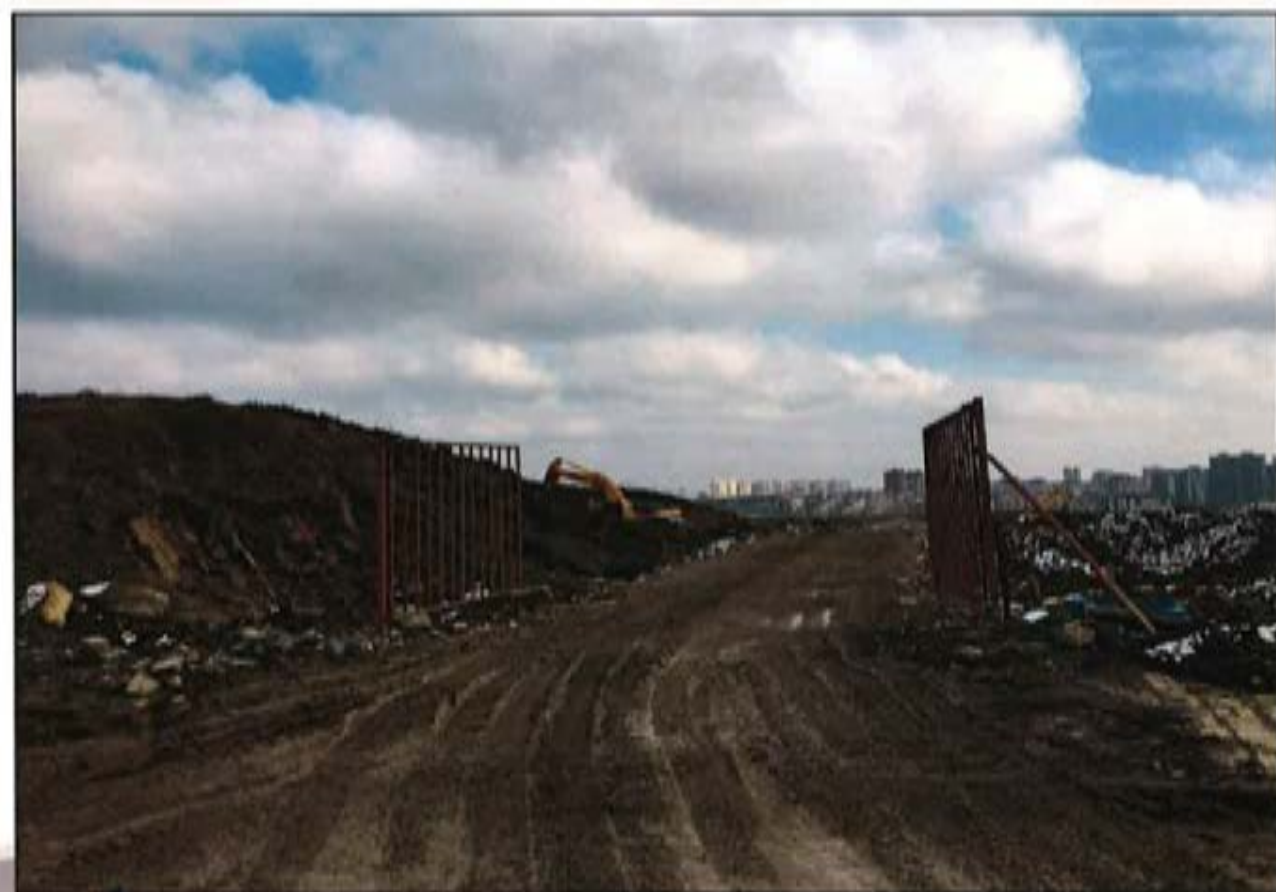






PROJE ALANINA AİT GENEL GÖRÜNÜMLER







15. DİĞER EVRAKLAR

TAPU SENE DİSÜRETİ

[illegible]

İMAR PLANI PAFTASI



P. Tasdik Tarihi	15.08.2016	Bina Yüksekliği	--SERBEST	TAKS %	Plan Notu/Yönetmelik
Çizim Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	Plan Notu/Yönetmelik	KAKS(Emsal) %	Plan Notu/Yönetmelik (1,70)
Mer'i İmar Planı	KAYABAŞI GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	Plan Notu/Yönetmelik	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
İlçesi	BAŞAKŞEHİR	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu/Yönetmelik	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu/Yönetmelik
Mahallesi	KAYABAŞI	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu/Yönetmelik	Kol Alınacak Nokta	Plan Notu/Yönetmelik
Açıklama	-				
Kısıtlama	AÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 19.11.2015 TARİH VE 10736 SAYILI OLUR'U İLE REZERV YAPI ALANI İLAN EDİLEN BÖLGEDE KALMAKTADIR				
Cadastral	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21C11C1A	076	2	50696,46 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI , Yola Tarafı Mevcut.

PLAN NOTLARI

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

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜDÜDLER

A.1. PLAN PAZ PAZ FİTİLLER, PAZ KAPAK, KAPAK İNTER LİFER BÖLÜMÜ
SUNUŞU PAZ KAPAKSIZDİR.

A.2. PLAN KESİMİNDE YATAY KESİM ÜSTÜNE GÖRÜNÜŞÜ GÖRÜLMEZ
TARAFIDIR.

A.3. E. PLAN KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMELİĞİ, İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİNE
GÖRE SUYU HAVZALAR YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YERLEŞEN
YERLERİN YÖNETMELİĞİ, İLÇE DOKU YÖNETMELİĞİ VE İLÇE YEREL
YERLERİN YÖNETMELİĞİ İLE GÖRÜLMEZ ÜSTÜNE GÖRÜNÜŞÜ GÖRÜLMEZ
GÖRÜLMEZ DOKU YÖNETMELİĞİNE GÖRÜLMEZ.

A.4. PLAN KESİMİNDE YATAY KESİM ÜSTÜNE GÖRÜNÜŞÜ GÖRÜLMEZ
GÖRÜLMEZ DOKU YÖNETMELİĞİNE GÖRÜLMEZ.

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

A.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, 12 RUMELİ HİSAR ALANLARI HARİKİ BÜTÜN
YAPILARDA YERÇEK=SERBESTTİR. YAPILAR TABİ ZEMİN KÖŞEĞENLER ORTALAMASINDAN KOT
ALACAK OLUP SU BASMAN KOTU 1.50m'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 UYGULAMA 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.

15.08.2016

A.11. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİN KOTUNUN 0.50m ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI
GERİSİNDE KALKMA KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİNE KADAR PARSEL TAMAMINDA
OTOPARK YAPILABİLİR. BU OTOPARKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

15.08.2016

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

15.08.2016

A.13. 12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ
TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMASI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PARK, BAHÇE VE
YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI İLE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ
ALINMASI KAYDIYLA KARAYOLLARI, YEŞİL ALANLAR GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN
ALTLARINDA, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLECEK YERALTI
OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.

EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİDİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKIŞI HALİNDE BU KATLAR ORTAK KUNUT SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SAĞNAK SU DEPOSU, TESİSAT ODASI, OTOPARK VB. İDARİK KULLANILABİLİR.

A.24. 18. SAZLIDERE SU TOPLAMA HAYDASININ ORTA VE UZUN MESAFED KÖRÜM KANLARINDA İSKİ KÖME SUYU HAYZALARI YÖNETMELİĞİNDE BEÜRTÜLEN HÜYÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.24. 19. BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUP DERİNLİĞİ 1.20 M.Yİ, CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3'ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN

A.24. 20. BAHÇE SULAMA SİSTEMİ AMACIYLA ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ YAPILMASI ZORUNLUDUR ESASTIR. YAPILAN SARNIÇLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

15.08.2016
A.24. 21. TUM YAPI ADALARINDA YAPI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25M2/Yİ GİÇMEYEN GÜVENLİK KULUBELERİ YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

15.08.2016
A.24. 22. TUM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KÖRÜNMASI ESASTIR. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABLİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABLİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLER'NDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABLİ ZEMİNİN KÖRÜNMASINA 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 DÜRÜMÜNDÄ MÜŞTEMİLÂT(KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MİRKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ) ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKÂNÄ TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

15.08.2016
A.24. 23. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÖRLÖ YAPI PARSELİNDE; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN VE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFÖ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

15.08.2016
A.24. 24. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ, 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARŞA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. UYGULAMA SINIRI PLAN SINIRIDIR. PLANDA; KÖNUT, ÖZEL SAĞUK, ÖZEL EĞİTİM, TİCAREY, TİCARET-KÖNUT, TİCARET-TURİZM VE KÖNUT DIŞ KENTSEL ÇALIŞMA

ALANLARI'NDA OLUŞTURULABİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2'DİR. DİĞER KONUT ALANLARINDA BU KOŞUL UYGULANMAYACAKTIR.

A.24. 25. PLANLAMA ALANININ KUZEY SINIRI ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRIDIR. OLARAK İNŞAATLARDA ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI ESAS ALINIR.

A.27. 26. TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

15.08.2016

A.28. 27. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İKİ PARSEL ARASINDA BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE VE İNŞAAT ALANI TOPLAMININ %20'SİNİ GEÇMEMEK ÜZERE EMSAL DEĞERİ ADALAR/PARSELLER ARASINDA KAYDIRILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA YAPILAN ADA/PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR. MÜLKİYETLERİ AYNI MALİKTE OLMAK, TAŞINDIĞI PARSELİN TOPLAM EMSAL ALANINI %20'DEN FAZLA ARTTIRMAMAK ŞARTLARIYLA VE BİR DEFAYA 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.

15.08.2016

A.29. 28. BU PLANIN ONAMA KESİNLEŞME TARİHİNDEN ÖNCE EMSAL TRANSFERİ YAPILARAK İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ, 883 ADA 1 PARSEL, 884 ADA 1 PARSEL, 889 ADA 1 PARSEL, 891 ADA 1 PARSEL, 892 ADA 1 PARSEL, 893 ADA 2 PARSEL, 894 ADA 1 PARSEL, 895 ADA 1 VE 2 PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN, RUHSATA ESAS EMSAL İNŞAAT ALANLARI KAZANILMIŞ HAKTIR.

15.08.2016

DAHA ÖNCE EMSAL TRANSFERİ YAPILAN ADALARDA, İMAR DURUMU RUHSATA ESAS EMSAL İNŞAAT ALANLARINA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

15.08.2016

15.08.2016

A.30. 29. BU PLANIN ONAMA KESİNLEŞME TARİHİNDEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ PARSEL/PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN İNŞAAT RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

15.08.2016

A.31. 30. PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN LEHTE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

26.12.2016

A.31. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA; UYGULAMADA, 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ İLE OLUŞAN MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.

26.12.2016

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI:

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

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN %2'Sİ Yençok=5.50 M. OLMAK ÜZERE BAĞIMSIZ TİCARİ BİRİMLER OLARAK KULLANILABİLİR. ^{15.08.2016} TİCARİ KULLANIMA İLİŞKİN DETAY VE KONUM MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI

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

TİCARET ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE: ^{15.08.2016}

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

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 (TICK)

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

TICK-1 RUMUZLU TİCARET-KONUT ALANLARINDA; E=1.35 Yençok=SERBEST OLUP, BU ALANLARDAKİ YAPILARIN YOLDAN ÇEPHE 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 %50'SİNE KADAR KONUT VE REZİDANS YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, TİCARET VE KONUT FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILACAK YAPILARIN YERİ VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ EDİLEBİLİR.

B.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI (TICT)

TİCARET-TURİZM (TICT) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=1.50 VE Yençok=SERBEST OLUP, BU ALANLARDA; HER TÜRLÜ TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MÖTEL, APART OTEL VB.), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİRİMLERİ, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOYARK, SPOR, EĞLENCE-DİNLENME TESİSLERİ, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS-SERGİ SALONLARI, SİNEMA, VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

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

YAPİ RÖHŞATLARI

[illegible]



1. ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ		2. ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ		3. ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ		4. ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	
--	--	--	--	--	--	--	--

Նախնական ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Մասնագիտական ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ
--	--	--

Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ
--	--	--

Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ
--	--	--

Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ	Գործունեության ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ ԳԵՄԻՆԱԿԱՆ ՏՆՈՒՄ
--	--	--

GEDAS

 **GEDAS**

1. Məhsulün adı: Qələndərli		2. Məhsulun növü: 12.01.17		3. Məhsulun növü: 12.01.17		4. Məhsulun növü: 12.01.17		5. Məhsulun növü: 12.01.17	
6. Məhsulun növü: 12.01.17		7. Məhsulun növü: 12.01.17		8. Məhsulun növü: 12.01.17		9. Məhsulun növü: 12.01.17		10. Məhsulun növü: 12.01.17	
11. Məhsulun növü: 12.01.17		12. Məhsulun növü: 12.01.17		13. Məhsulun növü: 12.01.17		14. Məhsulun növü: 12.01.17		15. Məhsulun növü: 12.01.17	
16. Məhsulun növü: 12.01.17		17. Məhsulun növü: 12.01.17		18. Məhsulun növü: 12.01.17		19. Məhsulun növü: 12.01.17		20. Məhsulun növü: 12.01.17	
21. Məhsulun növü: 12.01.17		22. Məhsulun növü: 12.01.17		23. Məhsulun növü: 12.01.17		24. Məhsulun növü: 12.01.17		25. Məhsulun növü: 12.01.17	
26. Məhsulun növü: 12.01.17		27. Məhsulun növü: 12.01.17		28. Məhsulun növü: 12.01.17		29. Məhsulun növü: 12.01.17		30. Məhsulun növü: 12.01.17	

Vəziyyət		Vəziyyət		Vəziyyət	
1. Vəziyyət: 12.01.17		2. Vəziyyət: 12.01.17		3. Vəziyyət: 12.01.17	
4. Vəziyyət: 12.01.17		5. Vəziyyət: 12.01.17		6. Vəziyyət: 12.01.17	
7. Vəziyyət: 12.01.17		8. Vəziyyət: 12.01.17		9. Vəziyyət: 12.01.17	
10. Vəziyyət: 12.01.17		11. Vəziyyət: 12.01.17		12. Vəziyyət: 12.01.17	
13. Vəziyyət: 12.01.17		14. Vəziyyət: 12.01.17		15. Vəziyyət: 12.01.17	
16. Vəziyyət: 12.01.17		17. Vəziyyət: 12.01.17		18. Vəziyyət: 12.01.17	
19. Vəziyyət: 12.01.17		20. Vəziyyət: 12.01.17		21. Vəziyyət: 12.01.17	
22. Vəziyyət: 12.01.17		23. Vəziyyət: 12.01.17		24. Vəziyyət: 12.01.17	
25. Vəziyyət: 12.01.17		26. Vəziyyət: 12.01.17		27. Vəziyyət: 12.01.17	
28. Vəziyyət: 12.01.17		29. Vəziyyət: 12.01.17		30. Vəziyyət: 12.01.17	

Forma		Forma		Forma	
1. Forma: 12.01.17		2. Forma: 12.01.17		3. Forma: 12.01.17	
4. Forma: 12.01.17		5. Forma: 12.01.17		6. Forma: 12.01.17	
7. Forma: 12.01.17		8. Forma: 12.01.17		9. Forma: 12.01.17	
10. Forma: 12.01.17		11. Forma: 12.01.17		12. Forma: 12.01.17	
13. Forma: 12.01.17		14. Forma: 12.01.17		15. Forma: 12.01.17	
16. Forma: 12.01.17		17. Forma: 12.01.17		18. Forma: 12.01.17	
19. Forma: 12.01.17		20. Forma: 12.01.17		21. Forma: 12.01.17	
22. Forma: 12.01.17		23. Forma: 12.01.17		24. Forma: 12.01.17	
25. Forma: 12.01.17		26. Forma: 12.01.17		27. Forma: 12.01.17	
28. Forma: 12.01.17		29. Forma: 12.01.17		30. Forma: 12.01.17	

Təqdimat		Təqdimat		Təqdimat	
1. Təqdimat: 12.01.17		2. Təqdimat: 12.01.17		3. Təqdimat: 12.01.17	
4. Təqdimat: 12.01.17		5. Təqdimat: 12.01.17		6. Təqdimat: 12.01.17	
7. Təqdimat: 12.01.17		8. Təqdimat: 12.01.17		9. Təqdimat: 12.01.17	
10. Təqdimat: 12.01.17		11. Təqdimat: 12.01.17		12. Təqdimat: 12.01.17	
13. Təqdimat: 12.01.17		14. Təqdimat: 12.01.17		15. Təqdimat: 12.01.17	
16. Təqdimat: 12.01.17		17. Təqdimat: 12.01.17		18. Təqdimat: 12.01.17	
19. Təqdimat: 12.01.17		20. Təqdimat: 12.01.17		21. Təqdimat: 12.01.17	
22. Təqdimat: 12.01.17		23. Təqdimat: 12.01.17		24. Təqdimat: 12.01.17	
25. Təqdimat: 12.01.17		26. Təqdimat: 12.01.17		27. Təqdimat: 12.01.17	
28. Təqdimat: 12.01.17		29. Təqdimat: 12.01.17		30. Təqdimat: 12.01.17	

Təqdimat		Təqdimat		Təqdimat	
1. Təqdimat: 12.01.17		2. Təqdimat: 12.01.17		3. Təqdimat: 12.01.17	
4. Təqdimat: 12.01.17		5. Təqdimat: 12.01.17		6. Təqdimat: 12.01.17	
7. Təqdimat: 12.01.17		8. Təqdimat: 12.01.17		9. Təqdimat: 12.01.17	
10. Təqdimat: 12.01.17		11. Təqdimat: 12.01.17		12. Təqdimat: 12.01.17	
13. Təqdimat: 12.01.17		14. Təqdimat: 12.01.17		15. Təqdimat: 12.01.17	
16. Təqdimat: 12.01.17		17. Təqdimat: 12.01.17		18. Təqdimat: 12.01.17	
19. Təqdimat: 12.01.17		20. Təqdimat: 12.01.17		21. Təqdimat: 12.01.17	
22. Təqdimat: 12.01.17		23. Təqdimat: 12.01.17		24. Təqdimat: 12.01.17	
25. Təqdimat: 12.01.17		26. Təqdimat: 12.01.17		27. Təqdimat: 12.01.17	
28. Təqdimat: 12.01.17		29. Təqdimat: 12.01.17		30. Təqdimat: 12.01.17	

GEDAS
UNIVERSITY OF GUYANA



GEDAS





MİMARİ PROJE

BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ

Raportör

Ruhsat Şefi

İmar ve Şeh. Müd.



T.C BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI
TOPLU KONUT ALANI 876 ADA 2 PARSELDE
ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ

PAFTA ADI:

M

ÖLÇEK

PAFTA NO

1/100

PROJE FİRMASI:

GEDAŞ

ÇEVRE MİMARLIK İNŞAAT VE İNŞAAT

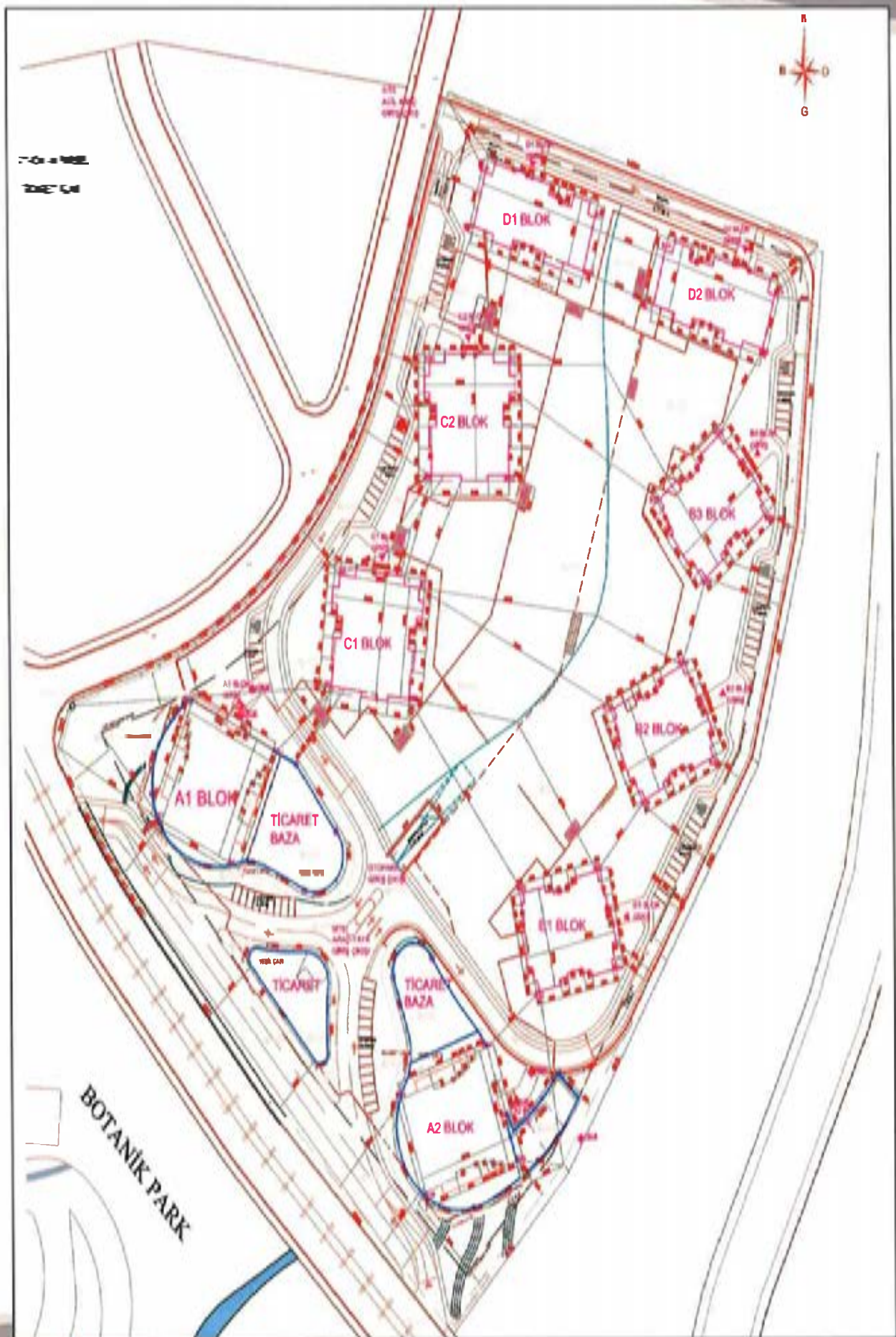
MİMARLIK MÜHÜRÜ İÇİN KAYITLI VE KAYITLI İNŞAAT
BİREKİ APT. NO: 1/100, 1/100, 1/100

PROJE	İSİM	TARİH	İMZA
YAPAN	KAMİL CENK ÖZDEN	UNYANI: YÜKSEK MİMAR ODA SİCİL NO: 28807	
ÇİZEN			
KONTROL			
PROJE MÜDÜRÜ			

MÜŞAVİR:

YÜKLEMLİ:

TOKİ ONAYI:



ԱՅ ԽԱՆԻ			
ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ	ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ
ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ	ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ

1	8111	700 000	800 710
2	1005	400 000	500 400
3	1011	700 000	800 000
4	1015	100 000	100 000
5	1017	800 000	800 000
6	1019	100 000	100 000
7	1021	100 000	100 000
8	1023	100 000	100 000
9	1025	100 000	100 000
10	1027	100 000	100 000
11	1029	100 000	100 000
12	1031	100 000	100 000
13	1033	100 000	100 000
14	1035	100 000	100 000
15	1037	100 000	100 000
16	1039	100 000	100 000
17	1041	100 000	100 000
18	1043	100 000	100 000
19	1045	100 000	100 000
20	1047	100 000	100 000
21	1049	100 000	100 000
22	1051	100 000	100 000
23	1053	100 000	100 000
24	1055	100 000	100 000
25	1057	100 000	100 000
26	1059	100 000	100 000
27	1061	100 000	100 000
28	1063	100 000	100 000
29	1065	100 000	100 000
30	1067	100 000	100 000
31	1069	100 000	100 000
32	1071	100 000	100 000
33	1073	100 000	100 000
34	1075	100 000	100 000
35	1077	100 000	100 000
36	1079	100 000	100 000
37	1081	100 000	100 000
38	1083	100 000	100 000
39	1085	100 000	100 000
40	1087	100 000	100 000
41	1089	100 000	100 000
42	1091	100 000	100 000
43	1093	100 000	100 000
44	1095	100 000	100 000
45	1097	100 000	100 000
46	1099	100 000	100 000
47	1101	100 000	100 000
48	1103	100 000	100 000
49	1105	100 000	100 000
50	1107	100 000	100 000
51	1109	100 000	100 000
52	1111	100 000	100 000
53	1113	100 000	100 000
54	1115	100 000	100 000
55	1117	100 000	100 000
56	1119	100 000	100 000
57	1121	100 000	100 000
58	1123	100 000	100 000
59	1125	100 000	100 000
60	1127	100 000	100 000
61	1129	100 000	100 000
62	1131	100 000	100 000
63	1133	100 000	100 000
64	1135	100 000	100 000
65	1137	100 000	100 000
66	1139	100 000	100 000
67	1141	100 000	100 000
68	1143	100 000	100 000
69	1145	100 000	100 000
70	1147	100 000	100 000
71	1149	100 000	100 000
72	1151	100 000	100 000
73	1153	100 000	100 000
74	1155	100 000	100 000
75	1157	100 000	100 000
76	1159	100 000	100 000
77	1161	100 000	100 000
78	1163	100 000	100 000
79	1165	100 000	100 000
80	1167	100 000	100 000
81	1169	100 000	100 000
82	1171	100 000	100 000
83	1173	100 000	100 000
84	1175	100 000	100 000
85	1177	100 000	100 000
86	1179	100 000	100 000
87	1181	100 000	100 000
88	1183	100 000	100 000
89	1185	100 000	100 000
90	1187	100 000	100 000
91	1189	100 000	100 000
92	1191	100 000	100 000
93	1193	100 000	100 000
94	1195	100 000	100 000
95	1197	100 000	100 000
96	1199	100 000	100 000
97	1201	100 000	100 000
98	1203	100 000	100 000
99	1205	100 000	100 000
100	1207	100 000	100 000

ԱՅ ԽԱՆԻ	
ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ
1000	1000
1001	1001
1002	1002
1003	1003
1004	1004
1005	1005
1006	1006
1007	1007
1008	1008
1009	1009
1010	1010
1011	1011
1012	1012
1013	1013
1014	1014
1015	1015
1016	1016
1017	1017
1018	1018
1019	1019
1020	1020
1021	1021
1022	1022
1023	1023
1024	1024
1025	1025
1026	1026
1027	1027
1028	1028
1029	1029
1030	1030
1031	1031
1032	1032
1033	1033
1034	1034
1035	1035
1036	1036
1037	1037
1038	1038
1039	1039
1040	1040
1041	1041
1042	1042
1043	1043
1044	1044
1045	1045
1046	1046
1047	1047
1048	1048
1049	1049
1050	1050
1051	1051
1052	1052
1053	1053
1054	1054
1055	1055
1056	1056
1057	1057
1058	1058
1059	1059
1060	1060
1061	1061
1062	1062
1063	1063
1064	1064
1065	1065
1066	1066
1067	1067
1068	1068
1069	1069
1070	1070
1071	1071
1072	1072
1073	1073
1074	1074
1075	1075
1076	1076
1077	1077
1078	1078
1079	1079
1080	1080
1081	1081
1082	1082
1083	1083
1084	1084
1085	1085
1086	1086
1087	1087
1088	1088
1089	1089
1090	1090
1091	1091
1092	1092
1093	1093
1094	1094
1095	1095
1096	1096
1097	1097
1098	1098
1099	1099
1100	1100
1101	1101
1102	1102
1103	1103
1104	1104
1105	1105
1106	1106
1107	1107
1108	1108
1109	1109
1110	1110
1111	1111
1112	1112
1113	1113
1114	1114
1115	1115
1116	1116
1117	1117
1118	1118
1119	1119
1120	1120
1121	1121
1122	1122
1123	1123
1124	1124
1125	1125
1126	1126
1127	1127
1128	1128
1129	1129
1130	1130
1131	1131
1132	1132
1133	1133
1134	1134
1135	1135
1136	1136
1137	1137
1138	1138
1139	1139
1140	1140
1141	1141
1142	1142
1143	1143
1144	1144
1145	1145
1146	1146
1147	1147
1148	1148
1149	1149
1150	1150
1151	1151
1152	1152
1153	1153
1154	1154
1155	1155
1156	1156
1157	1157
1158	1158
1159	1159
1160	1160
1161	1161
1162	1162
1163	1163
1164	1164
1165	1165
1166	1166
1167	1167
1168	1168
1169	1169
1170	1170
1171	1171
1172	1172
1173	1173
1174	1174
1175	1175
1176	1176
1177	1177
1178	1178
1179	1179
1180	1180
1181	1181
1182	1182
1183	1183
1184	1184
1185	1185
1186	1186
1187	1187
1188	1188
1189	1189
1190	1190
1191	1191
1192	1192
1193	1193
1194	1194
1195	1195
1196	1196
1197	1197
1198	1198
1199	1199
1200	1200

ԱՅ ԽԱՆԻ			
ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ	ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ
ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ	ԽՈՒՆՈՒՄԸ	ԱՄՈՒՆՈՒՄԸ

1	1111	100 000	100 000
2	1113	100 000	100 000
3	1115	100 000	100 000
4	1117	100 000	100 000
5	1119	100 000	100 000
6	1121	100 000	100 000
7	1123	100 000	100 000
8	1125	100 000	100 000
9	1127	100 000	100 000
10	1129	100 000	100 000
11	1131	100 000	100 000
12	1133	100 000	100 000
13	1135	100 000	100 000
14	1137	100 000	100 000
15	1139	100 000	100 000
16	1141	100 000	100 000
17	1143	100 000	100 000
18	1145	100 000	100 000
19	1147	100 000	100 000
20	1149	100 000	100 000
21	1151	100 000	100 000
22	1153	100 000	100 000
23	1155	100 000	100 000
24	1157	100 000	100 000
25	1159	100 000	100 000
26	1161	100 000	100 000
27	1163	100 000	100 000
28	1165	100 000	100 000
29	1167	100 000	100 000
30	1169	100 000	100 000
31	1171	100 000	100 000
32	1173	100 000	100 000
33	1175	100 000	100 000
34	1177	100 000	100 000
35	1179	100 000	100 000
36	1181	100 000	100 000
37	1183	100 000	100 000
38	1185	100 000	100 000
39	1187	100 000	100 000
40	1189	100 000	100 000
41	1191	100 000	100 000
42	1193	100 000	100 000
43	1195	100 000	100 000
44	1197	100 000	100 000
45	1199	100 000	100 000
46	1201	100 000	100 000
47	1203	100 000	100 000
48	1205	100 000	100 000
49	1207	100 000	100 000
50	1209	100 000	100 000
51	1211	100 000	100 000
52	1213	100 000	100 000
53	1215	100 000	100 000
54	1217	100 000	100 000
55	1219	100 000	100 000
56	1221	100 000	100 000
57	1223	100 000	100 000
58	1225	100 000	100 000
59	1227	100 000	100 000
60	1229	100 000	100 000
61	1231	100 000	100 000
62	1233	100 000	100 000
63	1235	100 000	100 000
64	1237	100 000	100 000
65	1239	100 000	100 000
66	1241	100 000	100 000
67	1243	100 000	100 000
68	1245	100 000	100 000
69	1247	100 000	100 000
70	1249	100 000	100 000
71	1251	100 000	100 000
72	1253	100 000	100 000
73	1255	100 000	100 000
74	1257	100 000	100 000
75	1259	100 000	100 000
76	1261	100 000	100 000
77	1263	100 000	100 000
78	1265	100 000	100 000
79	1267	100 000	100 000
80	1269	100 000	100 000
81	1271	100 000	100 000
82	1273	100 000	100 000
83	1275	100 000	100 000
84	1277	100 000	100 000
85	1279	100 000	100 000
86	1281	100 000	100 000
87	1283	100 000	100 000
88	1285	100 000	100 000
89	1287	100 000	100 000
90	1289	100 000	100 000
91	1291	100 000	100 000
92	1293	100 000	100 000
93	1295	100 000	100 000
94	1297	100 000	100 000
95	1299	100 000	100 000
96	1301	100 000	100 000
97	1303	100 000	100 000
98	1305	100 000	100 000
99	1307	100 000	100 000
100	1309	100 000	100 000

T. J. H. 132			
16/2/1991/2 (01) 1300/1315	Screen 110	Net 1300/1315	NR12 1300/1315
1	13.1	13.1 13.1	13.1 13.1
2	13.2	13.2 13.2	13.2 13.2
3	13.3	13.3 13.3	13.3 13.3
4	13.4	13.4 13.4	13.4 13.4
5	13.5	13.5 13.5	13.5 13.5
6	13.6	13.6 13.6	13.6 13.6
7	13.7	13.7 13.7	13.7 13.7
8	13.8	13.8 13.8	13.8 13.8
9	13.9	13.9 13.9	13.9 13.9
10	14.0	14.0 14.0	14.0 14.0
11	14.1	14.1 14.1	14.1 14.1
12	14.2	14.2 14.2	14.2 14.2
13	14.3	14.3 14.3	14.3 14.3
14	14.4	14.4 14.4	14.4 14.4
15	14.5	14.5 14.5	14.5 14.5
16	14.6	14.6 14.6	14.6 14.6
17	14.7	14.7 14.7	14.7 14.7
18	14.8	14.8 14.8	14.8 14.8
19	14.9	14.9 14.9	14.9 14.9
20	15.0	15.0 15.0	15.0 15.0
21	15.1	15.1 15.1	15.1 15.1
22	15.2	15.2 15.2	15.2 15.2
23	15.3	15.3 15.3	15.3 15.3
24	15.4	15.4 15.4	15.4 15.4
25	15.5	15.5 15.5	15.5 15.5
26	15.6	15.6 15.6	15.6 15.6
27	15.7	15.7 15.7	15.7 15.7
28	15.8	15.8 15.8	15.8 15.8
29	15.9	15.9 15.9	15.9 15.9
30	16.0	16.0 16.0	16.0 16.0
31	16.1	16.1 16.1	16.1 16.1
32	16.2	16.2 16.2	16.2 16.2
33	16.3	16.3 16.3	16.3 16.3
34	16.4	16.4 16.4	16.4 16.4
35	16.5	16.5 16.5	16.5 16.5
36	16.6	16.6 16.6	16.6 16.6
37	16.7	16.7 16.7	16.7 16.7
38	16.8	16.8 16.8	16.8 16.8
39	16.9	16.9 16.9	16.9 16.9
40	17.0	17.0 17.0	17.0 17.0
41	17.1	17.1 17.1	17.1 17.1
42	17.2	17.2 17.2	17.2 17.2
43	17.3	17.3 17.3	17.3 17.3
44	17.4	17.4 17.4	17.4 17.4
45	17.5	17.5 17.5	17.5 17.5
46	17.6	17.6 17.6	17.6 17.6
47	17.7	17.7 17.7	17.7 17.7
48	17.8	17.8 17.8	17.8 17.8
49	17.9	17.9 17.9	17.9 17.9
50	18.0	18.0 18.0	18.0 18.0
51	18.1	18.1 18.1	18.1 18.1
52	18.2	18.2 18.2	18.2 18.2
53	18.3	18.3 18.3	18.3 18.3
54	18.4	18.4 18.4	18.4 18.4
55	18.5	18.5 18.5	18.5 18.5
56	18.6	18.6 18.6	18.6 18.6
57	18.7	18.7 18.7	18.7 18.7
58	18.8	18.8 18.8	18.8 18.8
59	18.9	18.9 18.9	18.9 18.9
60	19.0	19.0 19.0	19.0 19.0
61	19.1	19.1 19.1	19.1 19.1
62	19.2	19.2 19.2	19.2 19.2
63	19.3	19.3 19.3	19.3 19.3
64	19.4	19.4 19.4	19.4 19.4
65	19.5	19.5 19.5	19.5 19.5
66	19.6	19.6 19.6	19.6 19.6
67	19.7	19.7 19.7	19.7 19.7
68	19.8	19.8 19.8	19.8 19.8
69	19.9	19.9 19.9	19.9 19.9
70	20.0	20.0 20.0	20.0 20.0
71	20.1	20.1 20.1	20.1 20.1
72	20.2	20.2 20.2	20.2 20.2
73	20.3	20.3 20.3	20.3 20.3
74	20.4	20.4 20.4	20.4 20.4
75	20.5	20.5 20.5	20.5 20.5
76	20.6	20.6 20.6	20.6 20.6
77	20.7	20.7 20.7	20.7 20.7
78	20.8	20.8 20.8	20.8 20.8
79	20.9	20.9 20.9	20.9 20.9
80	21.0	21.0 21.0	21.0 21.0
81	21.1	21.1 21.1	21.1 21.1
82	21.2	21.2 21.2	21.2 21.2
83	21.3	21.3 21.3	21.3 21.3
84	21.4	21.4 21.4	21.4 21.4
85	21.5	21.5 21.5	21.5 21.5
86	21.6	21.6 21.6	21.6 21.6
87	21.7	21.7 21.7	21.7 21.7
88	21.8	21.8 21.8	21.8 21.8
89	21.9	21.9 21.9	21.9 21.9
90	22.0	22.0 22.0	22.0 22.0
91	22.1	22.1 22.1	22.1 22.1
92	22.2	22.2 22.2	22.2 22.2
93	22.3	22.3 22.3	22.3 22.3
94	22.4	22.4 22.4	22.4 22.4
95	22.5	22.5 22.5	22.5 22.5
96	22.6	22.6 22.6	22.6 22.6
97	22.7	22.7 22.7	22.7 22.7
98	22.8	22.8 22.8	22.8 22.8
99	22.9	22.9 22.9	22.9 22.9
100	23.0	23.0 23.0	23.0 23.0

$(\mathbb{Z}/3\mathbb{Z})^{\times}$ mod	
$\mathbb{Z}/2\mathbb{Z}$	$\mathbb{Z}/7\mathbb{Z}$
$\mathbb{H}/2\mathbb{Z}$	$\mathbb{H}/6\mathbb{Z}$
$\mathbb{H}/3\mathbb{Z}$	$\mathbb{H}/3\mathbb{Z}$
$\mathbb{H}/3\mathbb{Z}/\mathbb{H}/6\mathbb{Z}$	$\mathbb{Z}/3\mathbb{Z}$

U.S. Navy			
Ship Name	Commissioned	Decommissioned	Notes
1	1893	1919	USS Albatross
2	1893	1919	USS Albatross
3	1893	1919	USS Albatross
4	1893	1919	USS Albatross
5	1893	1919	USS Albatross
6	1893	1919	USS Albatross
7	1893	1919	USS Albatross
8	1893	1919	USS Albatross
9	1893	1919	USS Albatross
10	1893	1919	USS Albatross
11	1893	1919	USS Albatross
12	1893	1919	USS Albatross
13	1893	1919	USS Albatross
14	1893	1919	USS Albatross
15	1893	1919	USS Albatross
16	1893	1919	USS Albatross
17	1893	1919	USS Albatross
18	1893	1919	USS Albatross
19	1893	1919	USS Albatross
20	1893	1919	USS Albatross
21	1893	1919	USS Albatross
22	1893	1919	USS Albatross
23	1893	1919	USS Albatross
24	1893	1919	USS Albatross
25	1893	1919	USS Albatross
26	1893	1919	USS Albatross
27	1893	1919	USS Albatross
28	1893	1919	USS Albatross
29	1893	1919	USS Albatross
30	1893	1919	USS Albatross
31	1893	1919	USS Albatross
32	1893	1919	USS Albatross
33	1893	1919	USS Albatross
34	1893	1919	USS Albatross
35	1893	1919	USS Albatross
36	1893	1919	USS Albatross
37	1893	1919	USS Albatross
38	1893	1919	USS Albatross
39	1893	1919	USS Albatross
40	1893	1919	USS Albatross
41	1893	1919	USS Albatross
42	1893	1919	USS Albatross
43	1893	1919	USS Albatross
44	1893	1919	USS Albatross
45	1893	1919	USS Albatross
46	1893	1919	USS Albatross
47	1893	1919	USS Albatross
48	1893	1919	USS Albatross
49	1893	1919	USS Albatross
50	1893	1919	USS Albatross
51	1893	1919	USS Albatross
52	1893	1919	USS Albatross
53	1893	1919	USS Albatross
54	1893	1919	USS Albatross
55	1893	1919	USS Albatross
56	1893	1919	USS Albatross
57	1893	1919	USS Albatross
58	1893	1919	USS Albatross
59	1893	1919	USS Albatross
60	1893	1919	USS Albatross
61	1893	1919	USS Albatross
62	1893	1919	USS Albatross
63	1893	1919	USS Albatross
64	1893	1919	USS Albatross
65	1893	1919	USS Albatross
66	1893	1919	USS Albatross
67	1893	1919	USS Albatross
68	1893	1919	USS Albatross
69	1893	1919	USS Albatross
70	1893	1919	USS Albatross
71	1893	1919	USS Albatross
72	1893	1919	USS Albatross
73	1893	1919	USS Albatross
74	1893	1919	USS Albatross
75	1893	1919	USS Albatross
76	1893	1919	USS Albatross
77	1893	1919	USS Albatross
78	1893	1919	USS Albatross
79	1893	1919	USS Albatross
80	1893	1919	USS Albatross
81	1893	1919	USS Albatross
82	1893	1919	USS Albatross
83	1893	1919	USS Albatross
84	1893	1919	USS Albatross
85	1893	1919	USS Albatross
86	1893	1919	USS Albatross
87	1893	1919	USS Albatross
88	1893	1919	USS Albatross
89	1893	1919	USS Albatross
90	1893	1919	USS Albatross
91	1893	1919	USS Albatross
92	1893	1919	USS Albatross
93	1893	1919	USS Albatross
94	1893	1919	USS Albatross
95	1893	1919	USS Albatross
96	1893	1919	USS Albatross
97	1893	1919	USS Albatross
98	1893	1919	USS Albatross
99	1893	1919	USS Albatross
100	1893	1919	USS Albatross

F11 012 10	
F11	012
012	10
012 012 10	10

02/07/19			
Week/Period	Lesson Type	HT At AM	WHT At AM
1	2-3	12.7.16	14.9.16
2	3-5	16.9.16	17.7.16
3	2-5	16.9.16	17.7.16
4	1-3	12.7.16	14.9.16
5	2-5	16.9.16	17.7.16
6	2-5	16.9.16	17.7.16
7	2-5	16.9.16	17.7.16
8	2-5	16.9.16	17.7.16
9	2-5	16.9.16	17.7.16
10	2-5	16.9.16	17.7.16
11	2-5	16.9.16	17.7.16
12	2-5	16.9.16	17.7.16
13	2-5	16.9.16	17.7.16
14	2-5	16.9.16	17.7.16
15	2-5	16.9.16	17.7.16
16	2-5	16.9.16	17.7.16
17	2-5	16.9.16	17.7.16
18	2-5	16.9.16	17.7.16
19	2-5	16.9.16	17.7.16
20	2-5	16.9.16	17.7.16
21	2-5	16.9.16	17.7.16
22	2-5	16.9.16	17.7.16
23	2-5	16.9.16	17.7.16
24	2-5	16.9.16	17.7.16
25	2-5	16.9.16	17.7.16
26	2-5	16.9.16	17.7.16
27	2-5	16.9.16	17.7.16
28	2-5	16.9.16	17.7.16
29	2-5	16.9.16	17.7.16
30	2-5	16.9.16	17.7.16
31	2-5	16.9.16	17.7.16
32	2-5	16.9.16	17.7.16
33	2-5	16.9.16	17.7.16
34	2-5	16.9.16	17.7.16
35	2-5	16.9.16	17.7.16
36	2-5	16.9.16	17.7.16
37	2-5	16.9.16	17.7.16
38	2-5	16.9.16	17.7.16
39	2-5	16.9.16	17.7.16
40	2-5	16.9.16	17.7.16
41	2-5	16.9.16	17.7.16
42	2-5	16.9.16	17.7.16
43	2-5	16.9.16	17.7.16
44	2-5	16.9.16	17.7.16
45	2-5	16.9.16	17.7.16
46	2-5	16.9.16	17.7.16
47	2-5	16.9.16	17.7.16
48	2-5	16.9.16	17.7.16
49	2-5	16.9.16	17.7.16
50	2-5	16.9.16	17.7.16
51	2-5	16.9.16	17.7.16
52	2-5	16.9.16	17.7.16
53	2-5	16.9.16	17.7.16
54	2-5	16.9.16	17.7.16
55	2-5	16.9.16	17.7.16
56	2-5	16.9.16	17.7.16
57	2-5	16.9.16	17.7.16
58	2-5	16.9.16	17.7.16
59	2-5	16.9.16	17.7.16
60	2-5	16.9.16	17.7.16
61	2-5	16.9.16	17.7.16
62	2-5	16.9.16	17.7.16
63	2-5	16.9.16	17.7.16
64	2-5	16.9.16	17.7.16
65	2-5	16.9.16	17.7.16
66	2-5	16.9.16	17.7.16
67	2-5	16.9.16	17.7.16
68	2-5	16.9.16	17.7.16
69	2-5	16.9.16	17.7.16
70	2-5	16.9.16	17.7.16
71	2-5	16.9.16	17.7.16
72	2-5	16.9.16	17.7.16
73	2-5	16.9.16	17.7.16
74	2-5	16.9.16	17.7.16
75	2-5	16.9.16	17.7.16
76	2-5	16.9.16	17.7.16
77	2-5	16.9.16	17.7.16
78	2-5	16.9.16	17.7.16
79	2-5	16.9.16	17.7.16
80	2-5	16.9.16	17.7.16
81	2-5	16.9.16	17.7.16
82	2-5	16.9.16	17.7.16
83	2-5	16.9.16	17.7.16
84	2-5	16.9.16	17.7.16
85	2-5	16.9.16	17.7.16
86	2-5	16.9.16	17.7.16
87	2-5	16.9.16	17.7.16
88	2-5	16.9.16	17.7.16
89	2-5	16.9.16	17.7.16
90	2-5	16.9.16	17.7.16
91	2-5	16.9.16	17.7.16
92	2-5	16.9.16	17.7.16

TABLE 1	
Variable	Value
$\beta = 1$	0.01
$\eta = 1$	0.01
$\delta = 1$	0.01



MEKANISME

