



İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 3.ETAP BULVAR İSTANBUL PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1358 ada 1 ve 2 parsel ile 1359 ada 1 ve 2 parseller
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	311.852.092,99 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	148.987.754,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	749.611.431,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	209.891.200,80 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 1569 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	585.409.867,90 ₺

İÇİNDEKİLER

RAPOR BİLGİLERİ	4
Rapor Tarihi	4
Rapor Numarası.....	4
Rapor Türü.....	4
Şirket Bilgileri.....	4
Raporu Hazırlayanlar	4
Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	5
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	5
Değerleme Tarihi	5
Dayanak Sözleşme	5
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	6
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	6
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	8
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	12
Gayrimenkullerin İmar Durumu	14
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	20
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	24
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	24
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	25
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	25
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	25
BÖLGESEL ANALİZLER	26
İstanbul İli	26
Başakşehir İlçesi.....	27
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	29
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	29
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	29
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	30
Gelir Yöntemi.....	30
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	30
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	31
Emsal Araştırması	31
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	31
Değer Takdiri	34
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	34
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	34
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	37
En Verimli Kullanım Analizi.....	37
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	38

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 11.14-145

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i kapsamındaki 1358 ada 1 ve 2 parseller ile 1359 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan Bulvar İstanbul Projesindeki 1569 adet bağımsız bölüme ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki 1358 ada 1 ve 2 parseller ile 1359 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan Bulvar İstanbul Projesindeki 1569 adet bağımsız bölüme ilişkin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 19.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 30.10.2014 tarih 2014-071 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
Lisans No:402908

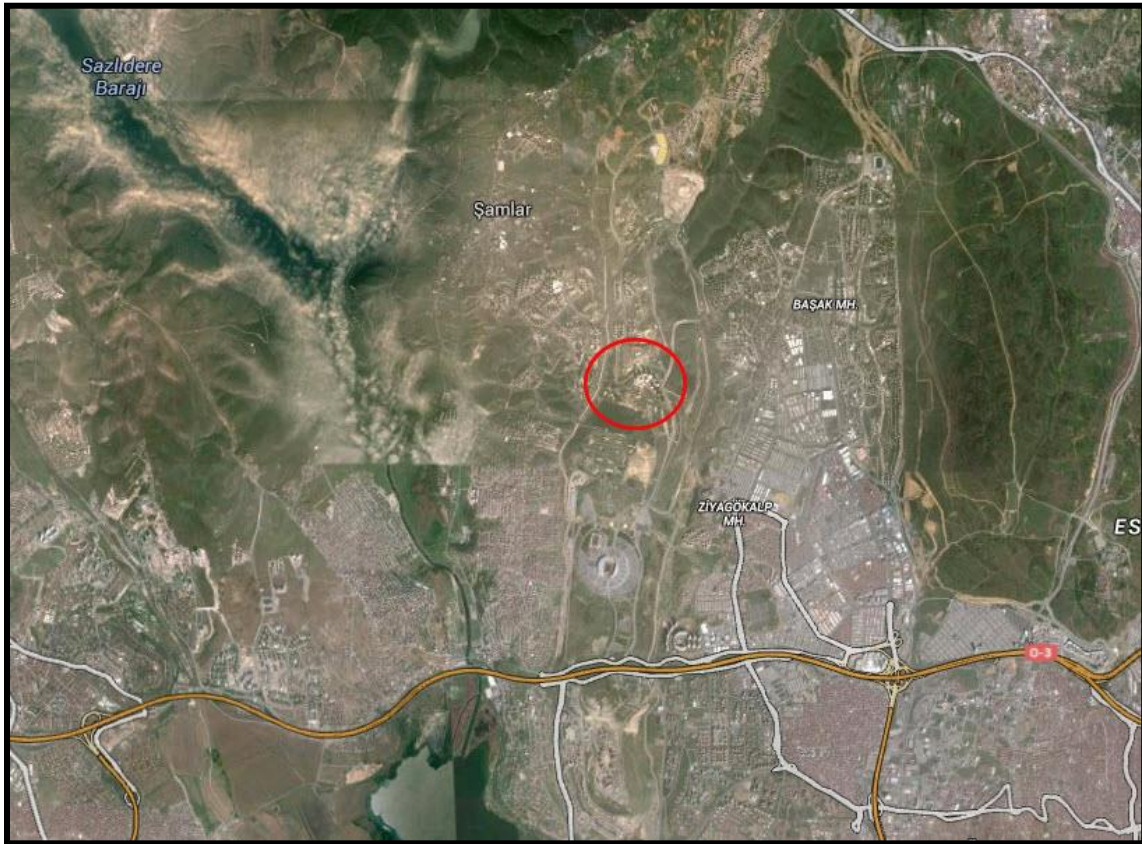
Sorumlu Değerleme Uzmanı

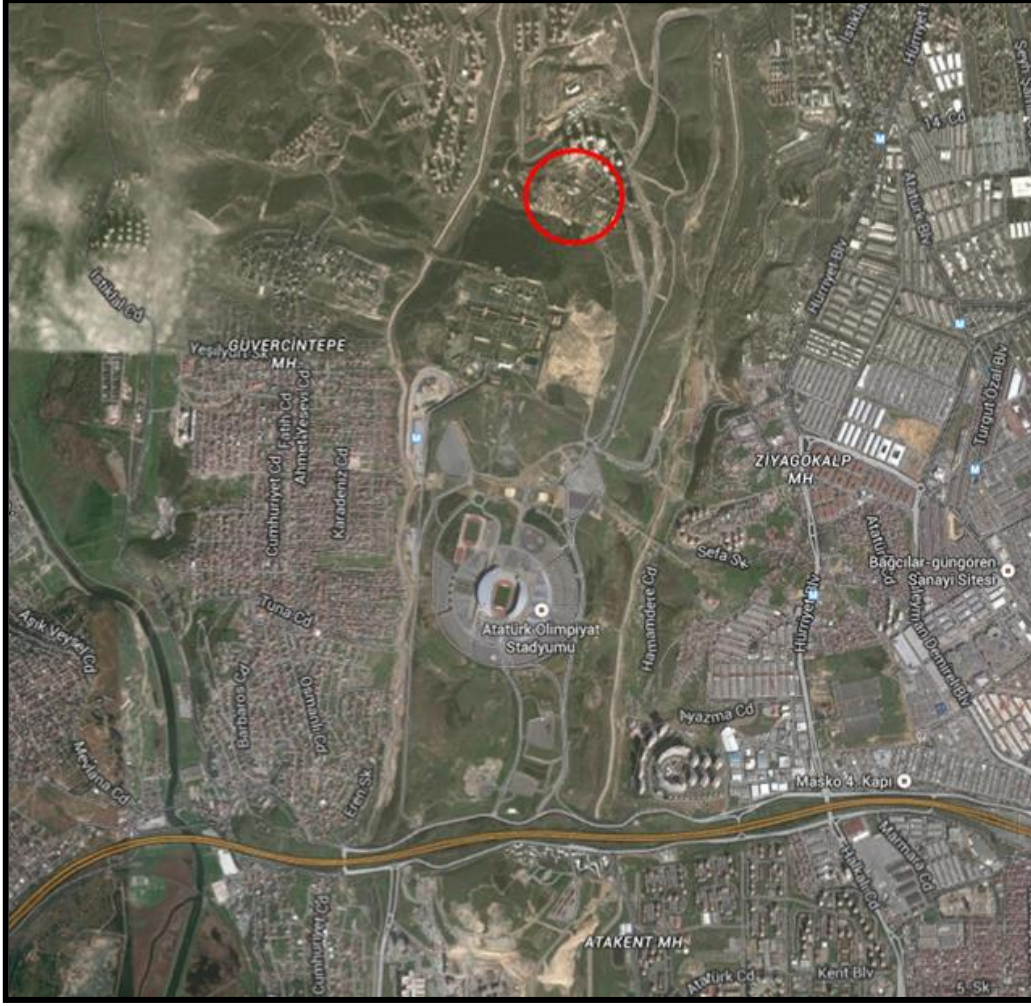
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

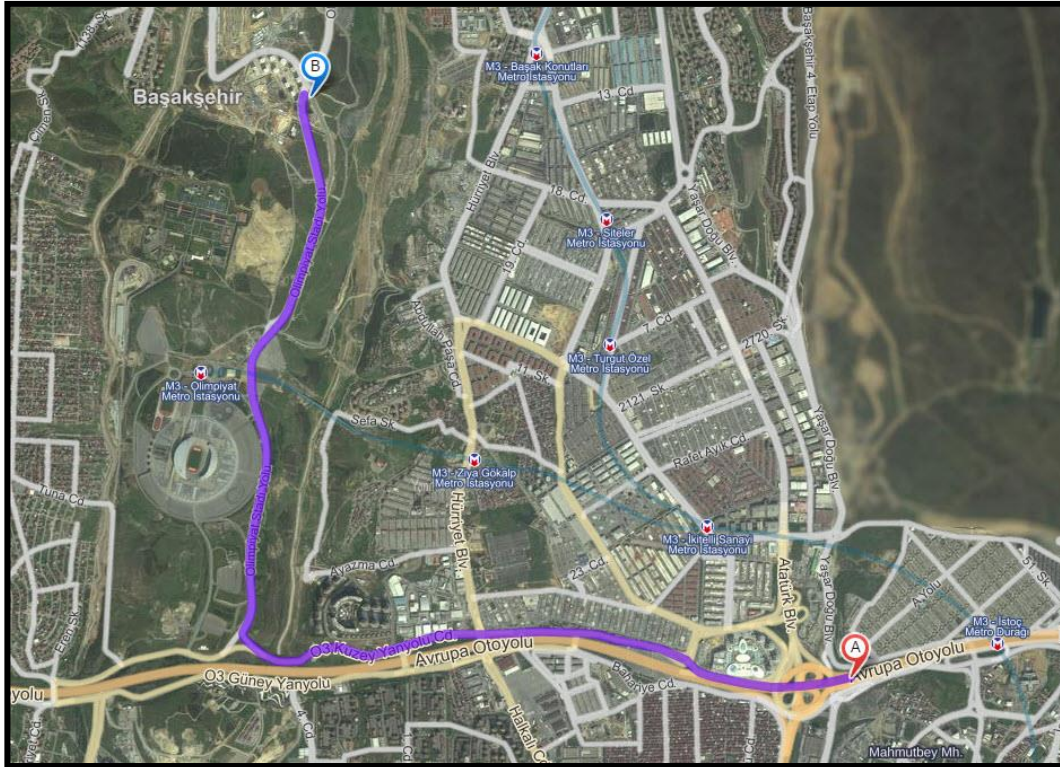
Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1358 ada 1 parsel, 1358 ada 2 parsel, 1359 ada 1 parsel, 1359 ada 2 parseller üzerinde yer alan Bulvar İstanbul Projesidir. Gayrimenkullerin yakın çevresinde TEM Otoyolu, İstanbul Atatürk Olimpiyat Stadı, Kayaşehir Toplu Konut Alanı, Olimpiyat Metro İstasyonu, İSKİ Fatih Sultan Arıtma Tesisi, Bulvar İstanbul Projesi, Başakşehir Organize Sanayi Bölgesi ve İkitelli Sağlık Kenti yer almaktadır.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için TEM Otoyolu üzerinde Mahmutbey (batı yönünde) girişlerine doğru ilerlerken sağdan Mahmutbey Batı Kavşağından çıkılarak O3 Kuzey Yanyolu Caddesine girilir. Cadde üzerinde takribi 2,9 km gidildikten sonra sağa Olimpiyat Stadı (Olimpiyat Bulvarına) Yoluna girilir ve takribi 3,5 km gidildikten sonra rapora konu alana gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 31 km, TEM Otoyoluna takribi 7,5 km, Atatürk Havalimanı'na 17 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 27.11.2014 tarih, 16:30 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1358
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	İKİTELLİ-2	Yüzölçümü	39.580,91 m ²
Cilt/Sayfa	157/15518	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.11.2012/13680		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/ Rehin/ Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Şerh	11.04.2014 tarih 6357 yevmiye no ile 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır.(99 yıllığı 1 TL bedelle 12706-12707 no.lu yeri ve kablo geçiş güzergahı)		
Beyan	21.12.2012 tarih 15043 yevmiye no ile 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1358
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	İKİTELLİ-2	Yüzölçümü	5.623,45 m ²
Cilt/Sayfa	157/15519	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.11.2012/13680		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/ Rehin/ Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Şerh	12.03.2007 tarih 4094 yevmiye no ile TOKİ lehine şufa hakkı şerhi, 14.05.2010 tarih 4844 yevmiye no ile TOKİ Ön Alım hakkı vardır,		
Beyan	09.07.2010 tarih 7128 yevmiye no ile İmar düzenlemesine alınmıştır, 24.09.2010 tarih 9679 yevmiye no ile Kullanım Amacı: Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 21.12.2012 tarih 15043 yevmiye no ile 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1359
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	1
Mahalle	İKİTELLİ-2	Yüzölçümü	58.484,05 m ²
Cilt/Sayfa	157/15520	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	26.11.2012/13680		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/ Rehin/ Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Şerh	12.03.2007 tarih 4094 yevmiye no ile TOKİ lehine şufa hakkı şerhi, 14.05.2010 tarih 4844 yevmiye no ile TOKİ Ön Alım hakkı vardır, 11.04.2014 tarih 6358 yevmiye no ile 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 12706-12707 no.lu yeri ve kablo geçiş güzergahı)		
Beyan	09.07.2010 tarih 7128 yevmiye no ile İmar düzenlemesine alınmıştır, 24.09.2010 tarih 9679 yevmiye no ile Kullanım Amacı: Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 21.12.2012 tarih 15043 yevmiye no ile 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	1359
İlçe	BAŞAKŞEHİR	Parsel	2
Mahalle	İKİTELLİ-2	Yüzölçümü	8.004,96 m ²
Cilt/Sayfa	157/15521	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş – 237387/240000 T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)-2613/240000		
Tarih ve Yevmiye No	26.11.2012/13680		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/ Rehin/ Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Şerh	12.03.2007 tarih 4094 yevmiye no ile TOKİ lehine şufa hakkı şerhi, 14.05.2010 tarih 4844 yevmiye no ile TOKİ Ön Alım hakkı vardır,		
Beyan	09.07.2010 tarih 7128 yevmiye no ile İmar düzenlemesine alınmıştır, 24.09.2010 tarih 9679 yevmiye no ile Kullanım Amacı: Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. 21.12.2012 tarih 15043 yevmiye no ile 775 sayılı kanuna göre gecekondü önleme bölgesi içerisinde kalmaktadır.		

Arsa üzerinde geliştirilen proje için kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO. A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş ve değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazların son üç yıllık tapu hareketleri incelendiğinde;

Yapılan incelemeler göre; eski 1316 ada 1 no.lu parsel, 1320 ada 2 no.lu parsel, 1330 ada 1 no.lu parsel 1307 ada 1 no.lu parsel ve 1308 ada 1 no.lu parsel imar planı kapsamında 18. Madde uygulamasına tabi olmuş, uygulama çalışmasında kök parsellere dönüş yapılmış ve 2155 no.lu kök parsel 1360/7, 2146,2155 ve 3904 no.lu kök parseller 1384/1, 2146, 2153, 2259, 2674,2680, 2896, 3253, 3439, 3484 ve 3560 no.lu kök parseller 1357/1, 3560ve 3571 no.lu kök parseller 1358/1, 3571 no.lu kök parsel aynı zamanda 1358/2, 1359/1, 1359/2 no.lu parsel olarak tescil edilmiştir.

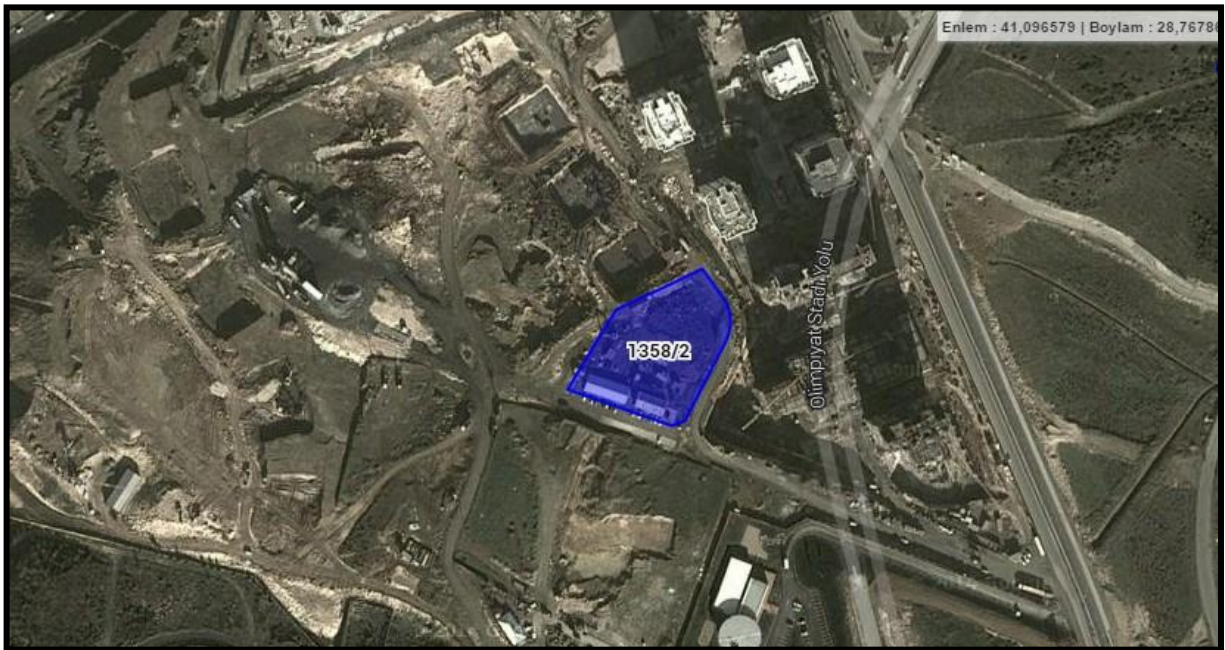
26.11.2012 tarih 13680 yevmiye no ile 1358 ada 1 ve 2 parseller, 1359 ada 1 parselin tam mülkiyetle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1359 ada 2 parselin ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş – (hissesi 237387/240000), T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)- (hissesi 2613/240000) mülkiyetlerine geçtiği, Parsellerin 21.12.2012 tarih 15043 yevmiye no ile 775 sayılı kanuna göre gecekondu önleme bölgesi içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 2 Mahallesi, 1358 ada 1 ve 2 parseller ile 1359 ada 1 ve 2 parseller üzerinde kayıtlıdır.

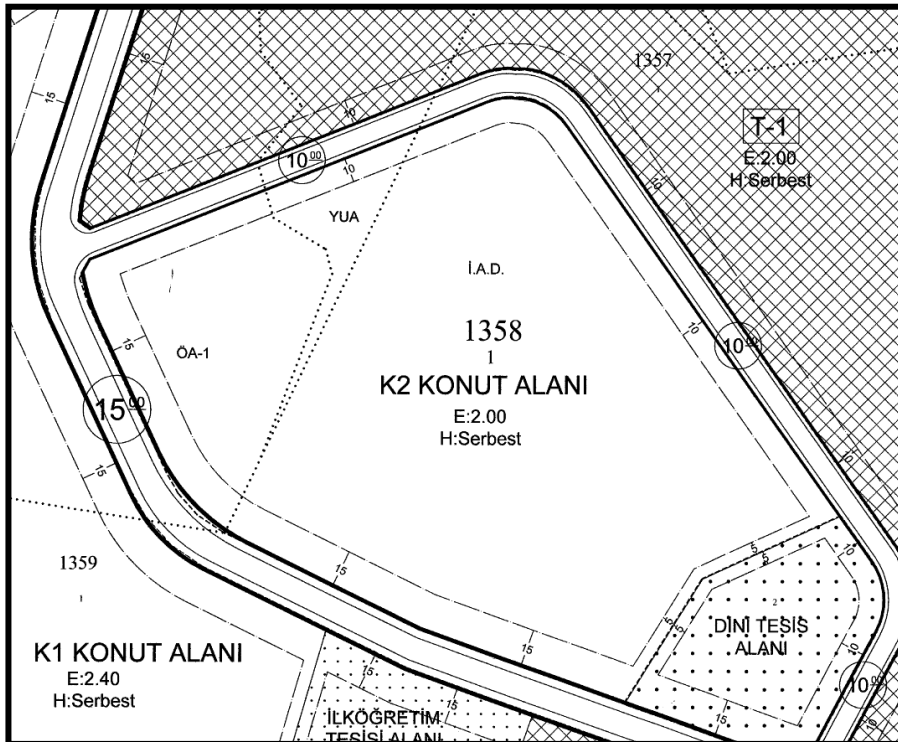
- **1358 Ada 1 Parsel:** 39.580,91 m²
- **1358 Ada 2 Parsel:** 5.623,45 m²
- **1359 Ada 1 Parsel:** 58.484,05 m²
- **1359 Ada 2 Parsel:** 8.004,96 m²
- **Toplam Alan:** 111.693,37 m²

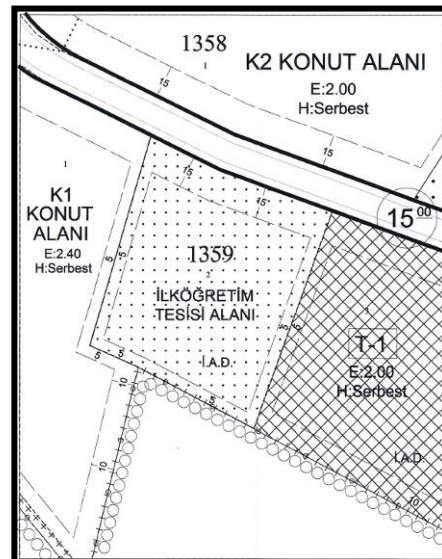
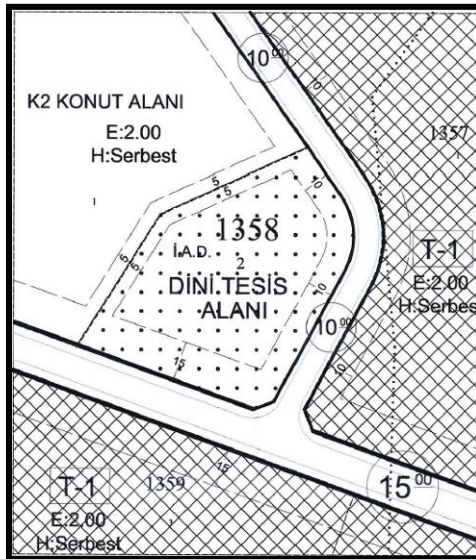
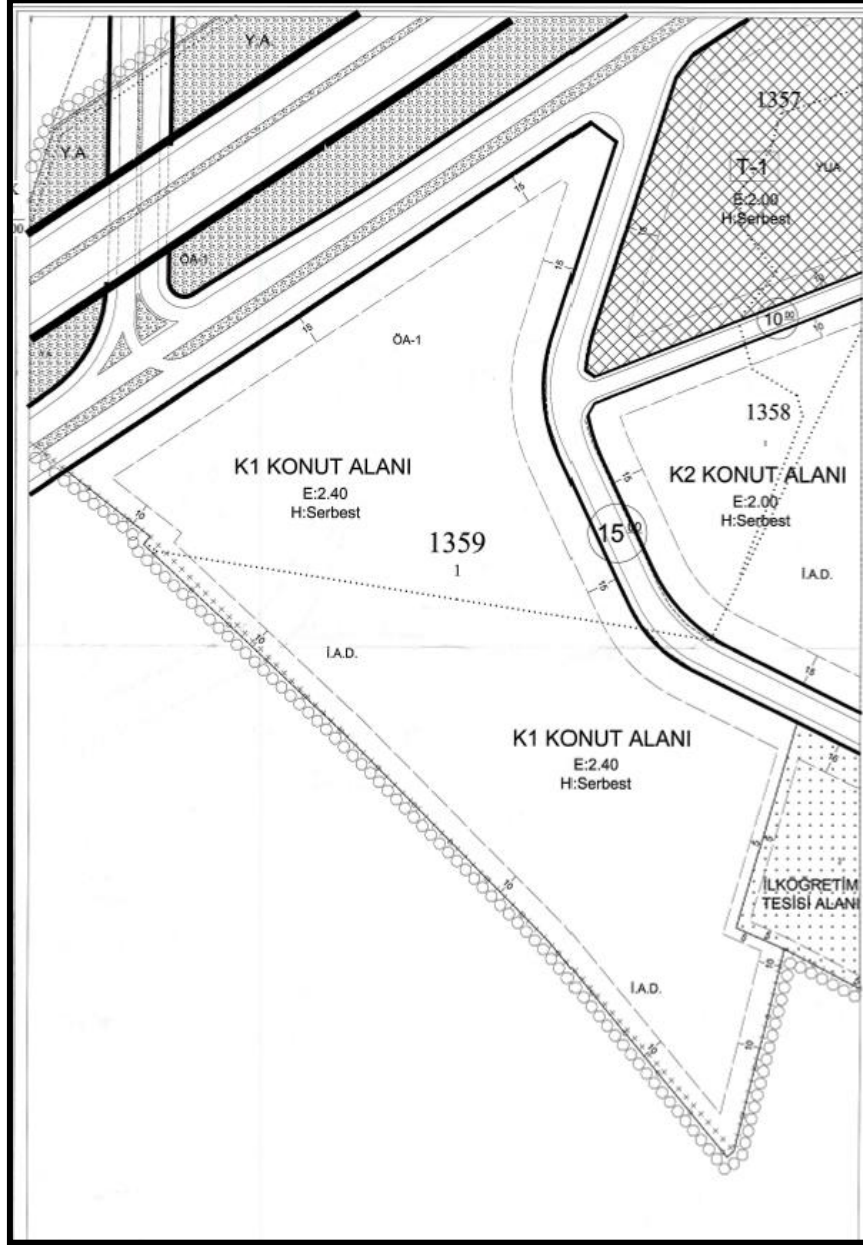




2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

- **1358 Ada 1 Parsel:** 19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekonu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E=2,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile **"K2-Konut Alanı"** olarak planlanmıştır.
- **1358 Ada 2 Parsel:** 19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekonu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E=1,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile **"Dini Tesis Alanı"** olarak planlanmıştır.
- **1359 Ada 1 Parsel:** 19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekonu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E=2,40, H=Serbest yapılaşma koşulları ile **"K1-Konut Alanı"** olarak planlanmıştır.
- **1359 Ada 2 Parsel:** 19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekonu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında E=1,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile **"İlköğretim Tesis Alanı"** olarak planlanmıştır.





19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Plan Notları

Genel Hükümler

- ✓ Bu plan kapsamında; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, İlgili Otopark Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akımlı Tesisleri Yönetmeliği, 1593 Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) Yönetmeliği hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ Planlama alanında İmar Kanununun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.
- ✓ Donatı alanları kamunun eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- ✓ Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özörlüder için ilgili mevzuat uyarınca gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanı içinde öngörölen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı kendi fonksiyonları içinde çözülecektir.
- ✓ Plan bütününde tabi zemin kotunun 0.50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla çekme mesafelerine kadar parsel tamamında otopark yapılabilir.
- ✓ Tüm yapı alanlarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altı otopark yapılabilir.
- ✓ Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sığınak, su deposu, sosyal tesis, tesisat odası, otopark v.b.) olarak kullanılabilir.
- ✓ Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme v.b. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki açık alan,

- meydan, yeşil alan-park gibi yerlerin uygun noktalarında, ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve “Heliport Yapım ve İletişim Yönetmeliğine” uymak şartı ile kamuya ait “ Helikopter İniş-Kalkış Pisti” (Heliport Alanı ve Yükseltilmiş Heliport Alanı) yer alabilir.
- ✓ Planlama alanında bütün yapı adalarında yapı nizamı serbesttir. Yapılanmaya ilişkin tüm detaylar (çekme mesafeleri, blok ebatları v.b.) mimari avan projede belirlenecektir. Uygulama İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
 - ✓ Planlama alanı içerisinde yapılar tabii zemin köşegenleri ortalamasından kot alacak olup subasman kotu $\pm 1,5$ m’dir.
 - ✓ Planda belirlenen emsal hesabına dahil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği min:0.60 m. ile max:1.5 m. arasında değişebilir.
 - ✓ Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan v.b. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir.
 - ✓ Bodrum katlarında pencere serbest olup derinliği 1.20 m.yi, cephesi bina cephesinin 1/3’ünü geçmeyecek kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlarından yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
 - ✓ Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur.
 - ✓ Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m² yi geçmeyen emsale dahil olmayan beki ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
 - ✓ Planlama alanında her türlü yapılaşma için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
 - ✓ 25.12.2008 tarihinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik haritaları ve raporundaki belirtilen hususlara uyulacaktır.
 - ✓ Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. İnceleme alanı dışında (İAD) olarak belirtilen alanlarda jeolojik ve jeoteknik etüt yapılamadan uygulama yapılamaz.

Özel Hükümler

Konut Alanları

- ✓ Planlama alanı bütününde yapılaşma koşulları:
 - Yüksek yoğunluklu konut alanları; K1: E:2.40 ve K2: E:2.00
 - Orta yoğunluklu konut alanları; E:1.00 ve E:0.75
 - Düşük yoğunluklu konut alanları; E:0.50
- ✓ Konut alanlarında, emsal değerinin %2'si Hmax=5,50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler yapılabilir. Ticari kullanımına ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.
- ✓ K1 ve K2 konut alanlarında emsale esas inşaat alanı değerinden kullanılmak üzere % 50'si oranında ticaret yapılabilir.
- ✓ Konut alanlarında minimum parsel ve ifraz şartı 1000 m²'dir.

Donatı Alanları

- ✓ Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarında minimum parsel şartı aranmaz. E=1, H=Serbest yapılaşma koşulları olarak uygulama yapılacaktır.
- ✓ Plandaki mesleki ve teknik eğitim alanında ilgili kurum görüşleri alınarak anaokulu, meslek lisesi, çok programlı liseler, her türlü eğitim tesisleri alanları yapılabilir.
- ✓ Temel eğitim öncesi eğitim alanları, ihtiyaca göre anaokulu veya kreş olarak kullanılabilir.
- ✓ Belediye hizmet alanında avan projeye göre uygulama yapılacak olup toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilir. Bina taban oturumu avan projede belirlenecektir.

Taşınmazların son üç yıllık imar hareketleri incelendiğinde;

31.05.2010 t.tli Kuzey Ayazma Gecekondulu Önlleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındaki parsellerin imar uygulaması tapu kütüğüne 18.10.2010 tarihinde tescil edilmiştir. Ancak T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 24.10.2011 tarih ve 2010/2475 esas no.lu kararına göre imar uygulaması için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

19.06.2012 tarihli Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı'na 18. Madde uygulaması yapılmış ve parsellerin tescili gerçekleştirilmiştir.

Parseller, TOKİ'nin 02.10.2012 tarih ve 8552 sayılı yazısında, 09.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı içerisine alınmıştır. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 30.04.2014 tarih ve 28987 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğundan parseller bu sınırlar dışında kalmaktadır.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Parseller üzerinde inşa edilen rapora konu proje için alınan yapı ruhsatları bulunmaktadır. Alınan ruhsatlara göre projeye ait bağımsız bölüm sayı ve toplam inşaat alanları tablolarda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Blok No	Ruhsatın Veriliş Amacı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	B.B. Sayısı	Toplam Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
1358/2	Cami	Tadilat	13.10.2014	369	1	2.012,25	IV-A
		Yeni Yapı	31.5.2013	119	1	1.058,40	IV-A
1359/2	A	Yeni Yapı	31.5.2013	120	1	8.722,19	IV-A
1359/1	Kreş/H	Tadilat	6.11.2014	394	1	243,42	III-A
		Yeni Yapı	31.5.2013	117	1	246,00	III-A
1359/1	G	Yeni Yapı	6.11.2014	395	175	50.753,47	IV-A
1359/1	C1	Yeni Yapı	28.8.2013	326	29	5.658,37	IV-A
1359/1	C2	Yeni Yapı	28.8.2013	327	28	5.658,37	IV-A
1359/1	J1	Yeni Yapı	28.8.2013	328	113	23.271,15	V-A
1359/1	J2	Yeni Yapı	28.8.2013	329	92	20.320,64	V-A
1359/1	B1	Yeni Yapı	28.8.2013	322	30	5.842,04	IV-A
1359/1	B2	Yeni Yapı	28.8.2013	323	26	5.332,03	IV-A
1359/1	B3	Yeni Yapı	28.8.2013	324	28	5.842,04	IV-A
1359/1	B4	Yeni Yapı	28.8.2013	325	25	5.332,03	IV-A
1359/1	A1	Yeni Yapı	28.8.2013	318	124	66.184,57	V-A
1359/1	A2	Yeni Yapı	28.8.2013	319	136	22.459,70	V-A
1359/1	A3	Yeni Yapı	28.8.2013	320	148	24.242,44	V-A
1359/1	A4	Yeni Yapı	28.8.2013	321	160	26.051,17	V-A
1358/1	D	Yeni Yapı	28.8.2013	317	169	51.647,85	V-A
1358/1	E3	Yeni Yapı	28.8.2013	313	90	14.866,24	V-A
1358/1	E4	Yeni Yapı	28.8.2013	314	79	15.847,92	V-A
1358/1	E1	Yeni Yapı	28.8.2013	311	79	15.847,92	V-A
1358/1	E2	Yeni Yapı	28.8.2013	312	90	14.866,24	V-A
1358/1	F1	Yeni Yapı	28.8.2013	315	74	15.285,89	V-A
1358/1	F2	Yeni Yapı	28.8.2013	316	49	9.470,04	V-A
Toplam						417.062,38	

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

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

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1358 ada 1 ve 2 parsel ile 1359 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan 1744 adet bağımsız bölümdür. Parsellerin toplam yüzölçümü 111.693,37 m²'dir. Parseller üzerinde, Bulvar İstanbul Projesi kapsamında 1720 adet daire, 24 adet dükkan, 1 adet Cami ve 1 okul alanları bulunmaktadır.



Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
A1	2+1	111,75 - 139,52	82	124
	3+1	154,98 - 168,42	42	
A2	2+1	113,65 - 141,89	90	136
	3+1	157,62 - 171,29	46	
A3	2+1	113,39 - 141,57	98	148
	3+1	157,26 - 170,89	50	
A4	2+1	115,6 - 144,33	106	160
	3+1	160,33 - 174,23	54	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
B1	1+1	82,55	1	30
	3+1	138,28 - 152,01	19	
	4+1	173,49 - 188,49	9	
	5+1	270,91	1	
B2	3+1	138,77 - 152,55	17	26
	4+1	174,1 - 189,16	8	
	5+1	271,86	1	
B3	1+1	83,73	1	28
	3+1	140,25 - 154,17	18	
	4+1	175,95 - 191,17	8	
	5+1	274,76	1	
B4	1+1	83,73	1	25
	3+1	140,28 - 154,21	16	
	4+1	177,16 - 191,21	7	
	5+1	274,81	1	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
C1	3+1	139,46 - 163,84	28	29
	5+1	273,22	1	
C2	2+1	82,24	1	28
	3+1	141,02 - 165,67	26	
	5+1	276,28	1	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
D (A Girişi)	2+1	98,87 - 144,4	44	86
	3+1	146,34 - 155,39	42	
D (B Girişi)	2+1	110,03 - 143,69	42	83
	3+1	140,09 - 154,66	41	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
E1	3+1	151,95 - 172,98	75	79
	5+1	244,55 - 247,08	4	
E2	2+1	109,89 - 122,89	50	90
	3+1	144,05 - 173,33	39	
	5+1	247,64	1	
E3	2+1	109,89 - 122,89	50	90
	3+1	144,05 - 173,33	39	
	5+1	247,64	1	
E4	3+1	151,82 - 172,83	75	79
	5+1	244,34 - 246,86	4	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
F1-A Girişi	2+1	112,57 - 124,8	9	35
	3+1	135,48 - 148,15	9	
	4+1	175,89 - 209,7	17	
F1-B Girişi	2+1	116,34 - 129,07	7	20
	3+1	156,88 - 172,91	7	
	4+1	193,89 - 207,17	6	
F1-C Girişi	2+1	117,94 - 130,87	5	19
	3+1	159,18 - 174,17	5	
	4+1	196,63 - 210,1	4	
	Dükkan	89,49 - 899,25	5	
F2-A Girişi	2+1	122,22 - 136,13	5	23
	3+1	147,48 - 161,7	5	
	4+1	190,46 - 221,67	4	
	Dükkan	42 - 90,66	9	
F2-B Girişi	2+1	123,69 - 125,67	6	26
	3+1	137,18 - 149,32	7	
	4+1	177,63 - 206,66	13	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
J1	3+1	150,46 - 189,45	69	113
	4+1	183,33 - 200,96	44	
J2	3+1	152,23 - 193,31	58	92
	4+1	185,98 - 203,87	34	

Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m ²	Adet	Toplam
G	3+1	16.227,26	93	175
	4+1	12.421,08	62	
	5+1	1.226,70	4	
	6+1	538,20	2	
	7+1	1.364,14	4	
	Dükkan	1.620,47	10	

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 1358 ada 1 ve 2 parsel ile 1359 ada 1 ve 2 parseller ile kayıtlı bulunan, 111.693,37 m² yüzölçümlü olan parsellerin üzerinde bulunan Bulvar İstanbul Projesidir.

Rapora konu projenin üzerinde bulunduğu arsalar 19.06.2012 Tasdik Tarihli İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Kısmi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. 1358 ada 1 parsel E=2,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “**K2-Konut Alanı**”, 1358 ada 2 parsel E=1,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “**Dini Tesis Alanı**”, 1359 ada 1 parsel E=2,40, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “**K1-Konut Alanı**”, 1359 ada 2 parsel E=1,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “**İlköğretim Tesis Alanı**” kapsamındadırlar.

- İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 723.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 28 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 202.440.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

Davalar

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

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunması
- Rapora konu projenin E-80 Otoyoluna yakın konumlu olmaları,
- Rapora konu projenin Atatürk Havaalanına yakın olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

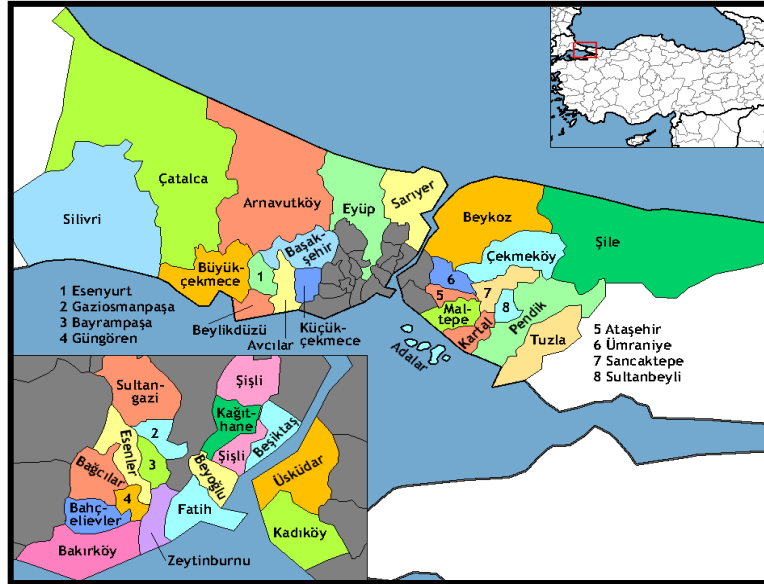
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin 2. derece deprem bölgesi olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul ili

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Atasehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Başakşehir İlçesi

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



Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.

Başakşehir ilçesinin, Şahintepe, Kayabaşı, Şamlar, Güvercintepe, Altınşehir'i içine alan bölgesinin bilinen en eski adı Azatlık'dır. Bu isim, Şamlar Baruthanesi'nde çalışan Ermenilerin Osmanlı yönetimince 1. Sınıf vatandaş sayılması ile azat edilenlerin yeri 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.

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında,

ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkiinde oluşacağı düşünülebilir. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır.

Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapılması düşünülen ve Sağlık Bakanlığınca çalışmaları devam eden üniversite hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesinin merkezi olma niteliğindedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçlarına göre her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmekte olup 2011 yılı nüfus sayımlarına göre 284.488 kişiyken 2013 yılında 333.047 kişidir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- Kumkale Gayrimenkul (0212 487 46 00) ile yapılan görüşmede Ziyagökalp Mahallesi'nde konumlu, 5.600,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,50 olan arsa 8.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.517,85 ₺/m²)
- Altera Gayrimenkul (0212 257 57 16) ile yapılan görüşmede Kayabaşı'nda, konu mülke yakın konumlu, 27.000,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,00 olan arsa 23.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (851,85 ₺/m²)
- Medya Gayrimenkul (0212 485 16 62) ile yapılan görüşmede, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 2.470,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,00 olan arsanın 2.470.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.000,-₺/m²)
- Site Emlak (0212 472 64 25) ile yapılan görüşmede, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 31.839,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,25 olan arsanın 32.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.005,05₺/m²)

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

➤ Satılık Konut Emsalleri

Proje Adı: Evvel İstanbul						
Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
1+1	67	72	251.100	293.700	3.747,76	4.079,17
2+1	82	135	281.000	487.300	3.426,83	3.609,63
2+1 D	102	117	385.700	435.000	3.781,37	3.717,95
3+1	127	179	495.500	805.400	3.901,57	4.499,44
4+1	159	207	668.500	832.500	4.204,40	4.021,74
5+1	205	223	757.900	1.003.000	3.697,07	4.497,76

Proje Adı: Bulvar İstanbul

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	112	130	368.000	535.000	3.285,71	4.115,38
2+1	133	144	413.000	545.000	3.105,26	3.784,72
3+1	142	153	433.000	559.000	3.049,30	3.653,59
3+1	153	170	474.000	564.000	3.098,04	3.317,65
4+1 (Bahçe Katı)	173	196	670.000	890.000	3.872,83	4.540,82
4+1	206	210	942.000	1.025.000	4.572,82	4.880,95

Proje Adı: Bahçetepe (Medikule-F Bloklar)

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
1+1	69		245.000	276.000	3.550,72	4.000,00
2+1	109		340.000	360.000	3.119,27	3.302,75

Proje Adı: Seyranşehir

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	142		478.000	530.000	3.366,20	3.732,39
3+1	186		653.000	697.000	3.510,75	3.747,31
5+1 D	326		1.300.000		3.987,73	

Proje Adı: Park Mavera

Tip	Kapalı Alan, m ²		Fiyat Aralığı, ₺		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
2+1	124		328.600	644.800	2.650,00	5.200,00
3+1	181		479.650	941.200	2.650,00	5.200,00
4+1	199		527.350	1.074.600	2.650,00	5.400,00

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

➤ **Satılık Ticari Emsaller**

- Bahçetepe projesi kapsamında yer alan, 540/4 parsel olarak tanıtılan rekreasyon alanı dahilindeki ticari ünitelerin satış bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Proje Adı: Bahçetepe (540/4)				
Tip	Kapalı Alan, m ²		Birim Fiyat Aralığı, ₺/m ²	
Ofis	-	-	2.400	5.096
C Blok Dükkan	100	200	4.500	9.778
	935	950	2.800	3.200
E Blok	886		6.923	
F Blok	30	70	5.300	13.800
	200	250	3.700	4.800
	1.828		5.112	

- Bahçetepe satış ofisi ile yapılan görüşmede, Bahçetepe Projesi'nde yer alan konutların altında konumlu ticari ünitelerin ortalama 5.000 – 7.000,-₺/m² aralığında satışlarının gerçekleştiği, en yüksek fiyatın ise 21.000,-₺/m² olarak gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.
- Seyranşehir satış ofisi ile yapılan görüşmelerde, Seyranşehir Projesi'nde yer alan ticari ünitelerin 5.000,-₺/m² birim fiyat ile satışına başlandığı en yüksek fiyatın 18.000,-₺/m² civarında gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazların birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir. 1358/2 no.lu parsel "Dini Tesis", 1359/2 no.lu parsel İlköğretim Tesis Alanı olarak planlanmış olduğundan değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

Ada	Parsel	Fonksiyonu	Yapılaşma Şartı	Yüzölçümü, m ²	m ² Birim Değeri, ₺	Değer, ₺
1358	1	K2-Konut	E:2,00 H:Serbest	39.580,91	1.400,00	55.413.274,00
1359	1	K1-Konut	E:2,40 H:Serbest	58.484,05	1.600,00	93.574.480,00
Toplam Arsa Değeri, ₺						148.987.754,00

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede onaylı çarşaf listesi doğrultusunda satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir.

Nitelik	Satılabilir Alanlar, m ²
Daire	272.342,35
Dükkan	3.521,88
Toplam	275.864,23

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değerleri için 2.700,00 ₺/m², dükkanlar için 5.750,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %70, 2015 yılında %25, 2016 yılında %5 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Tahmini %10,50 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Daire	Dükkan	
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	272.342,35	3.521,88	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	2.700,00	5.750,00	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	2.916,00	6.210,00	
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	3.149,28	6.706,80	
	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	70,00%	25,00%	5,00%
Toplam Satış Hâsılatı (₺)	776.973.043		
Projenin Ortalama Satış m² Birim Fiyatı (₺/m²)	2.816,51		
GELİRLER			
Projenin Satış Geliri (₺)	528.902.609	204.005.292	44.065.143,04
TOPLAM GELİRLER (₺)	528.902.609	204.005.292	44.065.143,04
	1,00	0,90	0,82
İndirgenmiş Nakit Akışı	528.902.609	184.620.174	36.088.649,32
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)	776.973.043		
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)	749.611.431		

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **749.611.431,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 28 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$749.611.431,00 \times 0,28 = 209.891.200,80 ₺$ olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için,

istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **148.987.754,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, 08.12.2014 tarihli hakedişe göre inşaat seviyesi % 35,55 tir.

Ada/Parsel	Blok No	Toplam Alanı, m ²	Yapı Sınıfı	m ² Birim Maliyet, ₺	Maliyet, ₺
1359/1	Kreş	243,42	III-A	550	133.881,00
1359/1	G	50.753,47	IV-A	700	35.527.429,00
1359/1	C1	5.658,37	IV-A	700	3.960.859,00
1359/1	C2	5.658,37	IV-A	700	3.960.859,00
1359/1	J1	23.271,15	V-A	1150	26.761.822,50
1359/1	J2	20.320,64	V-A	1150	23.368.736,00
1359/1	B1	5.842,04	IV-A	700	4.089.428,00
1359/1	B2	5.332,03	IV-A	700	3.732.421,00
1359/1	B3	5.842,04	IV-A	700	4.089.428,00
1359/1	B4	5.332,03	IV-A	700	3.732.421,00
1359/1	A1	66.184,57	V-A	1150	76.112.255,50
1359/1	A2	22.459,70	V-A	1150	25.828.655,00
1359/1	A3	24.242,44	V-A	1150	27.878.806,00
1359/1	A4	26.051,17	V-A	1150	29.958.845,50
1358/1	D	51.647,85	V-A	1150	59.395.027,50
1358/1	E3	14.866,24	V-A	1150	17.096.176,00
1358/1	E4	15.847,92	V-A	1150	18.225.108,00
1358/1	E1	15.847,92	V-A	1150	18.225.108,00
1358/1	E2	14.866,24	V-A	1150	17.096.176,00
1358/1	F1	15.285,89	IV-A	700	10.700.123,00
1358/1	F2	9.470,04	IV-A	700	6.629.028,00
					416.502.593,00
					Çevre Düzeni Altyapı vs.
					41.650.259,30
					Toplam
		405.023,54			458.152.852,30

Toplam inşaat maliyeti 458.152.852,30 ₺ olup, bu değer % 35,55'i 162.873.338,99 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 148.987.754,00 ₺ + 162.873.338,99 ₺ = **311.852.092,99 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise $311.852.092,99 ₺ \times 0,28 =$ **87.318.586,03 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Bununla birlikte mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olan projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri **148.987.754,00 ₺ boş arsa değeri** olarak kabul edilmiştir.

İstanbul Başakşehir Ayazma 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, satış toplam geliri 723.000.000,00 ₺ + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 28 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 202.440.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

Buna göre projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **209.891.200,80 ₺** dir.

5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, manzara, peyzaj, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Projede G Blok hariç diğer tüm blokların onaylı çarşaf listeleri rapor tarihi itibari ile hazır olup, bağımsız bölüm bazında değerlemede onaylı çarşaf listelere göre yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “sosyal donatı alanları, konut ve ticari ünitelerden oluşan nitelikli bir karma proje” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde 1358 ada 1 parsel, 1358 ada 2 parsel, 1359 ada 1 parsel, 1359 ada 2 parseller üzerinde yer alan Bulvar İstanbul Projesidir. Parseller üzerinde, Bulvar İstanbul Projesi kapsamında 1720 adet daire, 24 adet dükkan, 1 adet Cami ve 1 okul alanları bulunmaktadır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Projedeki 1569 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri ekte sunulmuş olup toplam değeri 585.409.867,90 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-12.11-135
Rapor Tarihi	12.12.2011

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR

Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ

(Harita Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 1569 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi