



İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ EMLAK KONUTLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 192 ada 5 parsel, 205 ada 1 parsel, Battalgazi Mahallesi, 369 ada 1 parsel, 370 ada 1 parsel
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlar üzerinde faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	24.869.000,00 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	68.975.756,12 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	84.271.185,81 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 207 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	38.406.095,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	7
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	8
Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	13
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	15
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	15
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	15
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	15
BÖLGESEL ANALİZLER	16
İstanbul İli	16
Sultanbeyli İlçesi	17
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	19
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	19
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	19
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	20
Gelir Yöntemi.....	20
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	20
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21
Emsal Araştırması	21
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	21
Çevrede Konut Emsal Araştırması	22
Değer Takdiri	23
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	23
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri	23
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	26
En Verimli Kullanım Analizi.....	26
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

18.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-163

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 Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine ve 207 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespitine yönelik, 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 Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, 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 Sultanbeyli Emlak Konutları Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine ve 207 adet bağımsız bölümün Pazar değeri tespitine yönelik 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 : 15.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014-093 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

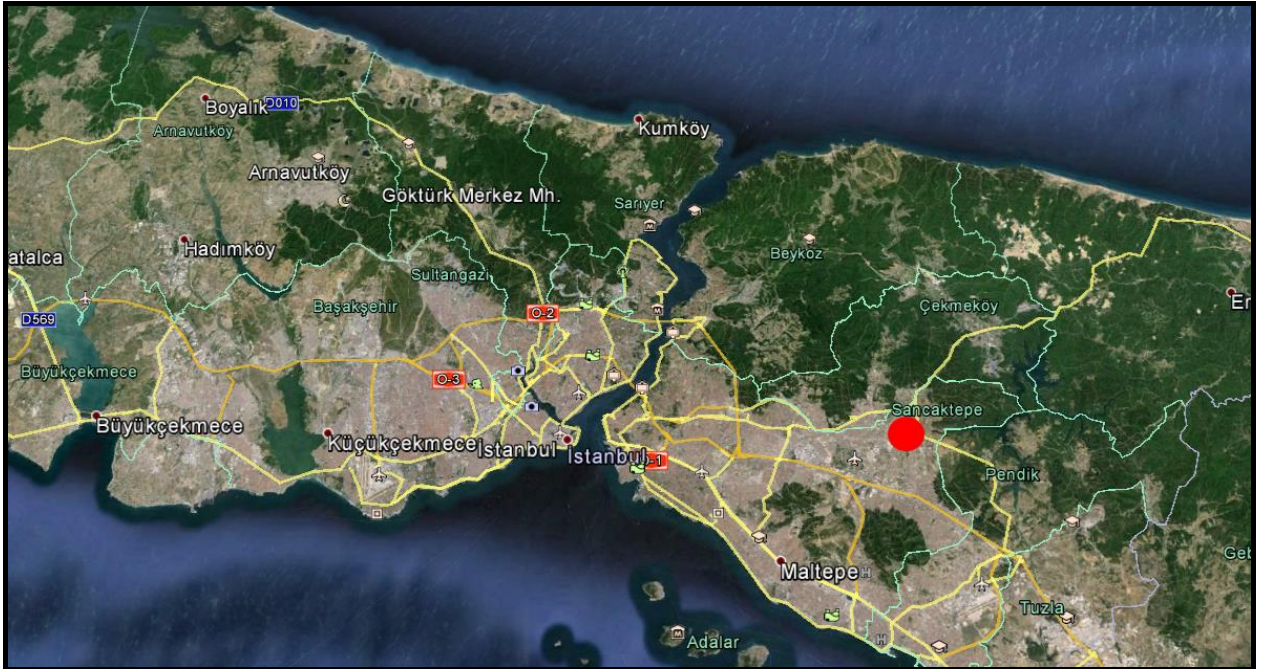
2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu proje, İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi;

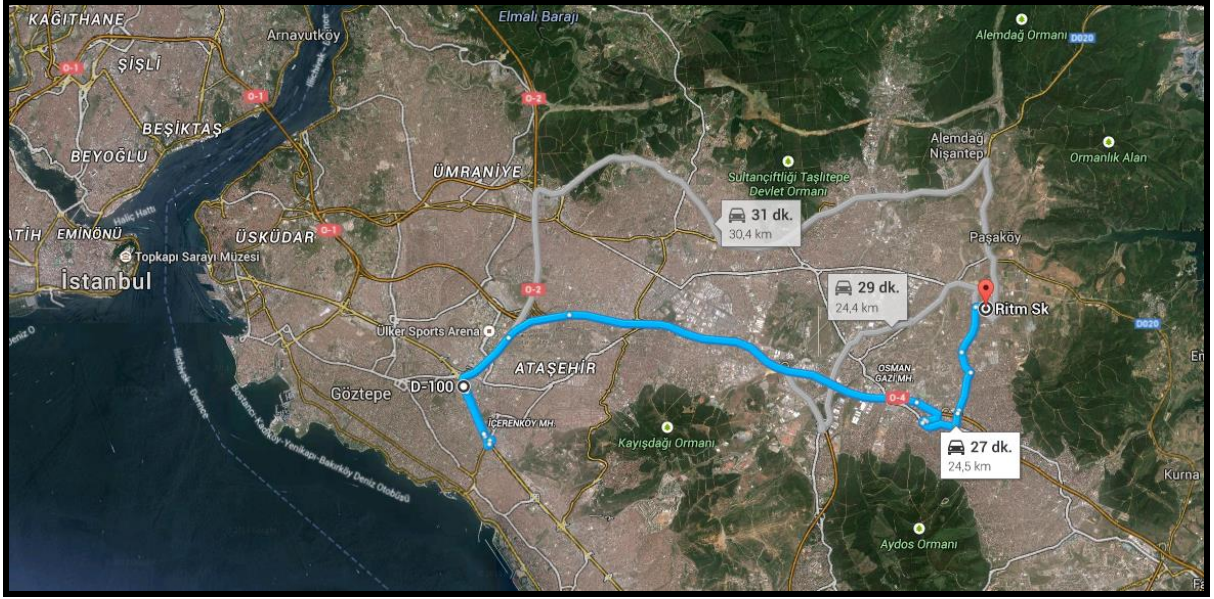
- Mimarsinan Mahallesi içinde, 192 ada 5 no.lu ve 205 ada 1 no.lu,
- Battalgazi Mahallesi içinde, 369 ada 1 no.lu, 370 ada 1 no.lu parsellerdir.

Gayrimenkuller E-80 Otoyolu'nun kuzeyinde konumlandırılmıştır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde, Sultanbeyli Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Paşaköy İSKİ su arıtma tesisleri, sanayi ve depolama tesisleri bulunmaktadır.



2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu üzerinden Maltepe-Kadıköy istikametinde ilerlerken Kozyatağı Kavşağından E-80 Otoyolu'na bağlanılır. Yaklaşık 2,5 km sonra sağda Şile Otoyolu'na dönülüp, yaklaşık 27 km ilerlenir ve Bosna Bulvarı'na bağlanılır. 1,5 km sonra sağda Ritim Sokak'a dönerek gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşılmış olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Boğaziçi Köprüsüne 20 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 21 km., Sabiha Gökçen Havalimanına 10 km., D-100 Karayolu'na 12 km, TEM Otoyolu'na 4 km mesafededir.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri ektedir.

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

Taşınmaz son üç yıl içerisindeki tapu hareketleri;

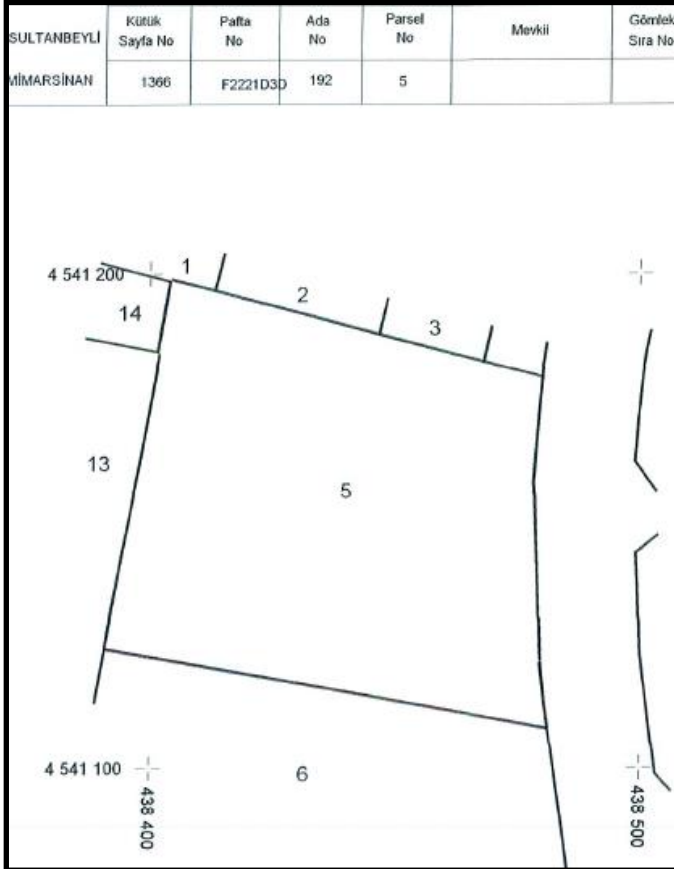
- 14.10.2014 tarih ve 9878 yevmiye ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden tescil edilmiştir.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

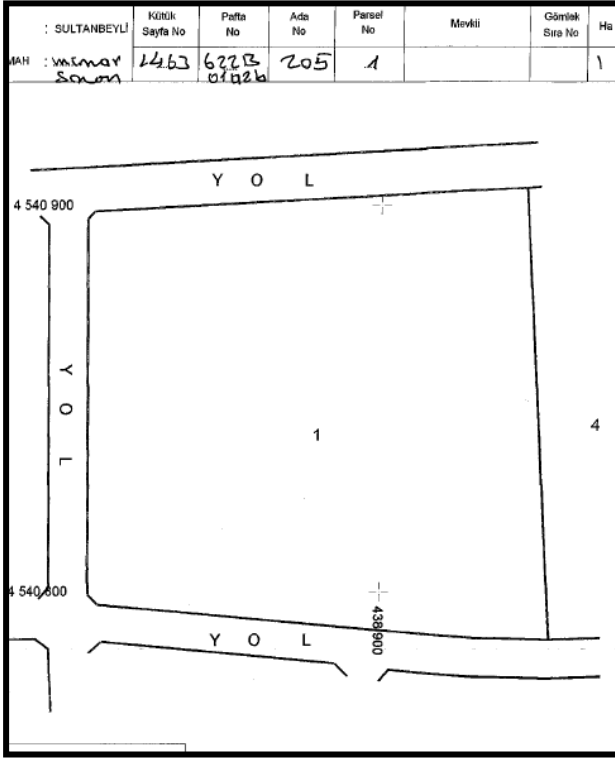
İncelemeye konu gayrimenkullerin kadastral bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²
192	5	6.036,10
205	1	12.689,60
369	1	9.901,99
370	1	9.286,48
Toplam		37.914,17

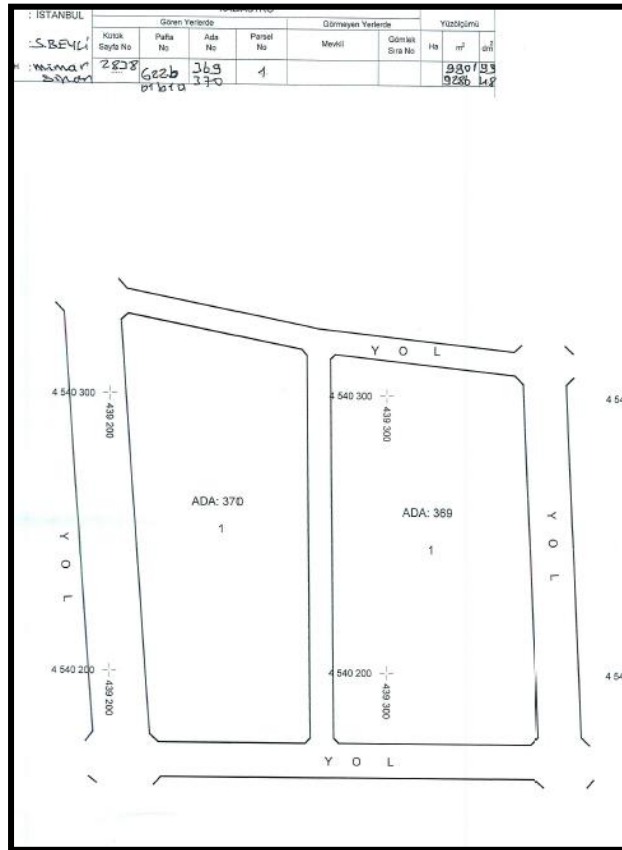
192 ADA, 5 PARSEL



205 ADA, 1 PARSEL



369 ADA, 1 PARSEL VE 370 ADA, 1 PARSEL

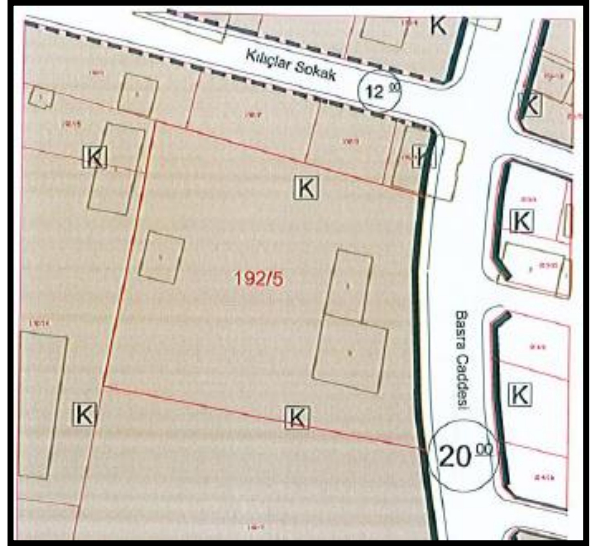
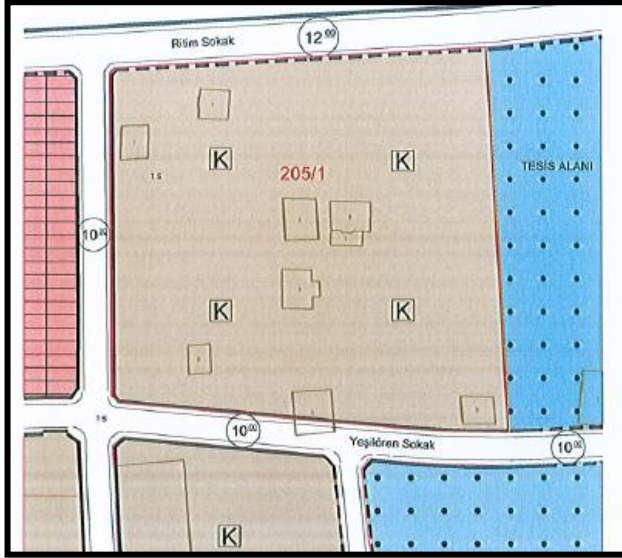
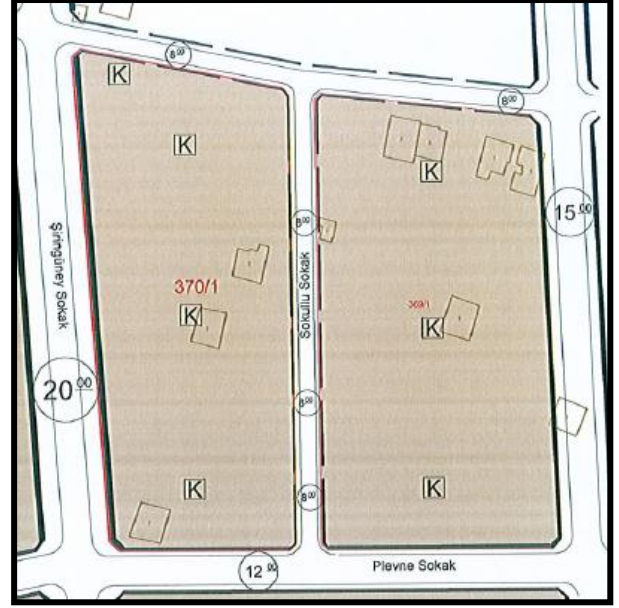
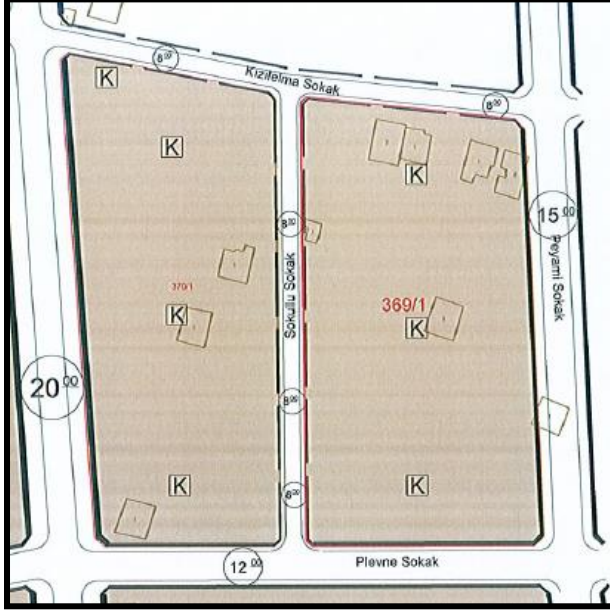




2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller 1/1000 ölçekli, 18.03.2011 tasdik tarih ve 2011/627 tasdik numaralı, Sultanbeyli İlçesi K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Parsellerin fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Fonksiyon	Yapılaşma Koşulları
192	5	6.036,10	Konut	K, TAKS:0,40, E:1,01, Ayrık Nizam
205	1	12.689,60	Konut	K, TAKS:0,40, E:1,01, Ayrık Nizam
369	1	9.901,99	Konut	K, TAKS:0,40, E:1,01, Ayrık Nizam
370	1	9.286,48	Konut	K, TAKS:0,40, E:1,01, Ayrık Nizam



Taşınmazların imar hareketlerinde son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

09.11.2012 tarih ve 2012/65 sayılı Sultanbeyli Belediye Başkanlığı Meclis Kararı'na göre K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 5 adet parselin emsallerinin 4 adet parselle aktarılması kararı alınmıştır.

Emsal transferi yapılan ve Sultanbeyli Belediyesi'ne devredilen parseller aşağıda sunulmuştur:

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Hissesine Düşen Yüzölçümü, m ²	Emsal	Emsal Alanı, m ²	Toplam Kullanılan Emsal, m ²	Emsal Aktarılan Ada/Parsel	Transfer Edilen Emsal, m ²
211	2	2.027,07	Tam	1,01	2.047,34	6.930,16	205/1	6.797,87
228	2	4.834,47	Tam	1,01	4.882,81		370/1	132,28
229	1	4.047,92	3.794,89	1,01	3.832,84	3.832,84	192/5	3.303,25
							370/1	529,57
204	4	4.337,29	1.443,28	0,22	317,52	2.619,31	369/1	1.507,11
			2.279,00	1,01	2.301,79		370/1	1.112,20
375	6	3.775,68	Tam	0,27	1.014,03	1.014,03	370/1	1.005,97

4 adet parselin, Sultanbeyli Belediyesi'ne devredilen parseller ile sağlanan emsal transferi sonucunda oluşan yeni emsal değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Emsal	Emsal Alanı, m ²	Transfer Olan Emsal Alanı, m ²	Toplam Emsal Alanı, m ²	Yeni Emsal
192	5	6.036,10	1,01	6.096,46	3.305,25	9.401,71	1,5576
205	1	12.689,60	1,01	12.816,50	6.797,87	19.614,37	1,5457
369	1	9.901,99	1,01	10.001,01	1.507,11	11.508,12	1,1622
370	1	9.286,48	1,01	9.379,34	2.780,02	12.159,36	1,3094

Değerleme konusu 192 ada 5 parsel, 205 ada 1 parsel, 369 ada, 1 parsel ve 370 ada 1 parselin 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

Rapora konu gayrimenkullerden 192 ada 5 parsel, 205 ada 1 parsel, 369 ada 1 parsel ve 370 ada 1 parsel için yapı ruhsatları alınmıştır.

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
192/5	A	29.11.2012	2012/22-A	36	6.037,21	IIIB
192/5	B	29.11.2012	2012/22-B	40	6.679,74	IIIB
205/1	A1	29.11.2012	2012/23-A1	40	4.789,35	IIIB
205/1	A2	29.11.2012	2012/23-A2	40	4.789,35	IIIB
205/1	B1	29.11.2012	2012/23-B1	40	6.656,27	IIIB
205/1	B2	29.11.2012	2012/23-B2	40	6.656,27	IIIB
369/1	A1	29.11.2012	2012/24-A1	40	6.663,00	IIIB
369/1	A2	29.11.2012	2012/24-A2	40	6.663,00	IIIB
370/1	A1	29.11.2012	2012/21-A1	40	4.887,15	IIIB
370/1	A2	29.11.2012	2012/21-A2	40	4.887,15	IIIB
370/1	A3	29.11.2012	2012/21-A3	40	4.887,15	IIIB

Ada/Parsel	Blok	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi Numarası	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m ²
192/5	A	3.12.2014	2014/30	36	6.037,21
192/5	B	3.12.2014	2014/31	40	6.679,74
205/1	A1	3.12.2014	2014/32	40	4.789,35
205/1	A2	3.12.2014	2014/33	40	4.789,35
205/1	B1	3.12.2014	2014/34	40	6.656,27
205/1	B2	3.12.2014	2014/35	40	6.656,28

İlgili mevzuat uyarınca 192 ada 5 parsel, 205 ada 1 parsel, 369 ada 1 parsel ve 370 ada 1 parsel 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

- Proje bünyesinde 4 adet parsel üzerinde 436 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 192 ada 5 parselde 2 blok, 205 ada 1 parselde 4 blok, 369 ada 1 parselde 2 blok ve 370 ada 1 parselde 3 blok olmak üzere ayrı ayrı toplamda 11 blok bulunmaktadır.
- 4 adet parselin inşaat ruhsatı alınmıştır. Genel inşaat seviyesi yaklaşık % 97 dir.
- 2 adet parselin (192/5 ve 205/1) yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Yapı ruhsatlarına göre blok bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Ada/Parsel No	Blok No	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Adedi
192/5	A	10 (Bodrum + zemin + 8 normal)	36
	B	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
205/1	A1	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
	A2	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
	B1	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
	B2	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
369/1	A1	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
	A2	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
370/1	A1	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
	A2	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
	A3	11 (Bodrum + zemin + 9 normal)	40
Toplam			436

- Çarşaf listeye göre ruhsatlı alanların nitelik, tip ve kullanım alanları aşağıdaki gibidir.

Blok	Tip	Kullanım Alanı, m ²	Adedi	Toplam
A	2+1	97,97 - 98,59	30	36
	3+1	115,28	6	
A1	2+1	97,89 - 98,52	66	120
	3+1	115,2 - 140,98	47	
	4+1	158	7	
A2	2+1	97,89 - 98,52	66	120
	3+1	115,2 - 140,98	47	
	4+1	158	7	
A3	2+1	97,89 - 98,52	33	40
	3+1	115,2	7	
B	3+1	140,36 -140,98	33	40
	4+1	158	7	
B1	3+1	140,36 -140,98	33	40
	4+1	158	7	
B2	3+1	140,36 -140,98	33	40
	4+1	158	7	

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Arsa üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ Bölgede altyapının tamamlanmış olması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

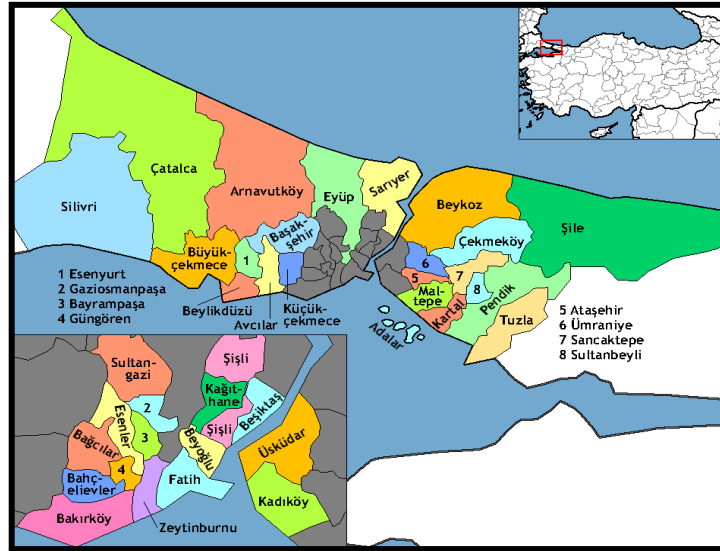
- ✓ Konu gayrimenkullerin 1.derece deprem bölgesinde kalması,
- ✓ Yakın çevredeki düzensiz yapılaşma.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

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.

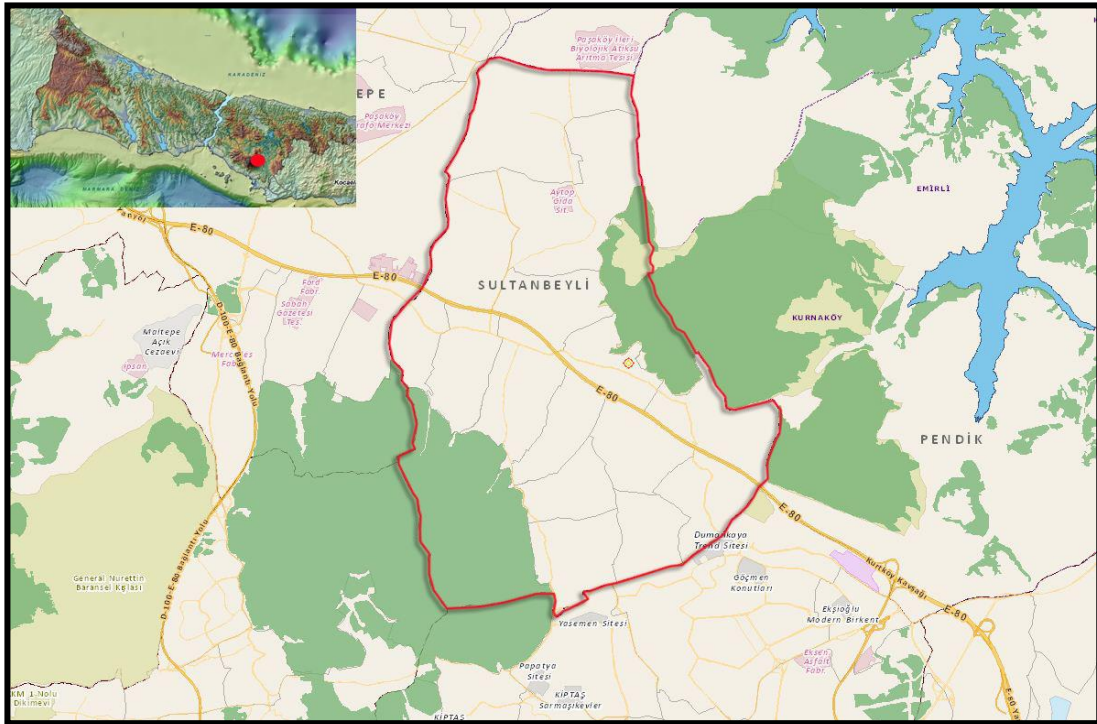


5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, 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 Sultanbeyli İlçesi

1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 03.06.1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olan Sultanbeyli İstanbul'un Anadolu yakasında yer alır. Yüz ölçümü 35 km² olan ilçe İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydo Dağı ile Teferrüç Dağı arasındaki alanı doldurmakta olup, Tem Karayolu ilçenin ortasından geçmektedir.



Kuzeyde, güneyde ve batıda Kartal İlçesi'ne bağlı Paşaköy, Sancaktepe İlçesine bağlı Samandıra ile doğuda Pendik İlçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 130 metredir.

1985 yılında 3600 nüfuslu bir köy iken, 1990 yılı genel nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 82.289 olan nüfusu, yeni yerleşim bölgesi olduğundan hızlı bir göç ve nüfus artışı nedeniyle 1997 yılı genel nüfus sayımına göre 144.869 olarak 2000 yılı Genel Nüfus sayımına göre 175.771 en son 2007 nüfus sayımına göre D.İ.E.'e 272.800 olarak tespit edilmiştir. 2013 yılı Adrese Dayalı Kayıt Sistemine göre nüfus 309.347 kişidir. Belediye hudutları içinde 15 adet mahalle bulunmaktadır.

İlçede iç göç nedeniyle hızlı bir nüfus artışı vardır. Halk geçimini genellikle inşaat sektöründe çalışarak sağlamaktadır. Bunun yanında ilçede fazla sanayi işkolu bulunmadığından halkın bir kısmı ise çevre ilçelerdeki işyerlerinde çalışarak hayatlarını sürdürmektedir.

Sultanbeyli İlçesi ekonomik yönden gün geçtikçe gelişmektedir. İlçe sınırları içerisinde öncelikle imalat sektörü her geçen gün gelişmektedir. Özellikle tekstil ve mobilya imalatı yapan 225 fabrika bulunmakta, bunun 146 adet tekstil atölyesi, 142 adet mobilya ve hazır giyim mağazası izlemektedir. Ayrıca ilçemizde Anadolu Yakası Kuru Gıdacılar Sitesi açılmış olup, faaliyetini sürdürmektedir. İlçede imalat ve gıda sektörü ağırlıklı sektör haline gelmiştir.

Sultanbeyli İlçe olmadan önce Beldede 1 Orta Okul, 2 İlkokul bulunmaktaydı. 2007-2008 eğitim öğretim yılında İlköğretim Okulları bünyesinde 18 resmi, 4 özel toplam 22 anasınıfı, 25 Resmi 3 özel olmak üzere toplam 28 İlköğretim Okulu olup 27 ilköğretim okulu, 3 genel lise bulunmaktadır.

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

Emsal 1: Erfa Emlak (0216 622 00 55) alınan bilgiye göre Mimarsinan Mahallesi'nde, Özgürlük Caddesi'ne cepheli, Emsal:0,22 yapılaşma koşulu ile konut imarlı olan 1.100,-m² yüzölçümlü arsanın 850.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (772,72 ₺/ m²)

Emsal 2: Yöney Emlak (0216 354 65 15) alınan bilgiye göre Battalgazi Mahallesi'nde, Kuruyemişçiler Sitesi'ne yakın, müstakil tapulu, Emsal:1,01 yapılaşma koşulu ile konut imarlı olan 13.500,-m² yüzölçümlü arsanın 12.500.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (925,92 ₺/ m²)

Emsal 3: Göztepe Emlak (0216 566 96 24) alınan bilgiye göre Battalgazi Mahallesi'nde, müstakil tapulu, Emsal:1,01 yapılaşma koşulu ile konut imarlı olan 11.000,-m² yüzölçümlü arsanın 11.500.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.045,45 ₺/ m²)

Emsal 4: Liva Yatırım (0216 312 01 59) alınan bilgiye göre Mimarsinan Mahallesi'nde, Kılıç Aslan Caddesi'ne yakın konumlu, hisseli tapulu, Emsal:1,01 yapılaşma koşulu ile konut imarlı olan 163,-m² yüzölçümlü arsanın 110.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (674,84 ₺/ m²)

Emsal 5: Yener İnşaat Gayrimenkul (0535 232 03 38) ile yapılan görüşmede proje alanlarına yakın konumlu 255 m² alana sahip konut imarlı arsa 300.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.176,47 ₺/ m² - TAKS 0.40 – 4 Kat)

Emsal 6: Hasad İnşaat (0216 592 25 55) ile yapılan görüşmede proje alanlarına yakın konumlu 258 m² alana sahip konut imarlı arsa 380.000 ₺ bedelle 1 ay önce satıldığı öğrenilmiştir. (1.472,87 ₺/ m² - TAKS 0.40 – 4 Kat)

Emsal 7: Emlak Yapı Group (0532 406 86 63) ile yapılan görüşmede proje alanlarına yakın konumlu 195 m² alana sahip konut imarlı arsa 210.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.076,92 ₺/ m² - Hisseli Tapu)

Emsal 8: Yener İnşaat Gayrimenkul (0535 232 03 38) ile yapılan görüşmede proje alanlarının yer aldığı bölgede konut imarlı arsaların m² birim değerlerinin 1.000 ₺/m² – 1200 ₺/m² bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 4: Hasad İnşaat (0216 592 25 55) ile yapılan görüşmede proje alanlarının yer aldığı bölgede konut imarlı arsaların m² birim değerlerinin 1.200 ₺/m² – 1500 ₺/m² bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

5.1.2 Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Hayat Sultanbeyli Projesi

Blok	Kat	Daire Tipi	Alan (m ²)	Değer (₺)	Birim Değer (₺/m ²)
C	10	2+1	105,00	214.000,00 ₺	2.038,10 ₺
C	8	2+1	108,00	216.000,00 ₺	2.000,00 ₺
C	3	3+1	126,00	265.000,00 ₺	2.103,17 ₺
B	GİRİŞ	3+1	135,00	273.000,00 ₺	2.022,22 ₺
C	TERAS DUBLEKS	3+1	187,00	331.000,00 ₺	1.770,05 ₺
C	TERAS DUBLEKS	4+1	196,00	353.000,00 ₺	1.801,02 ₺
C	TERAS DUBLEKS	5+1	232,00	418.000,00 ₺	1.801,72 ₺
A	TERAS DUBLEKS	4+1	255,00	464.000,00 ₺	1.819,61 ₺

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları, yapılaşma koşulları ve büyüklükleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek gayrimenkullerin birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

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

Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Emsal Değeri	m ² Birim Satış Değeri, ₺/m ²	Toplam Arsa Değeri, ₺	Yuvarlatılmış Toplam Değeri, ₺
192/5	6.036,10	1,5576	750	4.527.075,00	4.527.000
205/1	12.689,60	1,5457	690	8.755.824,00	8.755.000
369/1	9.901,99	1,1622	570	5.644.134,30	5.644.000
370/1	9.286,48	1,3094	640	5.943.347,20	5.943.000
Toplam Değer, ₺				24.870.380,50	24.869.000

Buna göre arsaların toplam değeri **24.869.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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	52.681,41
Toplam	52.681,41

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 edilmiştir.

Projenin toplam maliyet hesabı için yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dahil blokların toplam kullanım alanları dikkate alınmıştır.

Yapı Sınıfı	Ortak Alanlar Dahil Toplam Kullanım Alanları (m ²)	2014 yılı Birim Maliyeti (₺/m ²)
III-B	52.681,41	650,00

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değerleri için 1.600,00 ₺/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 %80, 2015 yılında %20 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. İnşaatın tamamlanma oranı ise öğrenilen son tamamlanma oranı olan %97 ve kalan inşai faaliyetlerin 2015 yılında tamamlanacağı düşünüülerek nakit akışına yansıtılmıştır.

Tahmini %10,5 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akışlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	52.681,41		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.600,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.760,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,90	
GELİRLER	2014	2015	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	95,00%	5,00%	
Projenin Satış Geliri (₺)	80.075.743	4.635.964	
TOPLAM GELİRLER (₺)	80.075.743	4.635.964	
İndirgenmiş Nakit Akışı	80.075.743	4.195.443	
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			84.271.185,81
GİDERLER			

	Alan (m ²)	Birim Maliyet (₺/m ²)	2015 Birim Maliyet (₺/m ²)
III-B	63.595,64	650,00	669,50
	2014	2015	
Projenin Öngörülen Tamamlanma Oranı	97,00%	3,00%	
İnşaat Maliyeti	40.097.051	1.277.318	
TOPLAM GİDERLER (₺)	40.097.051	1.277.318	
<i>İndirgenmiş Nakit Akışı</i>	<i>40.097.051</i>	<i>1.155.944</i>	
İNDİRGENMİŞ TOPLAM GİDER (₺)			41.252.995,30
İndirgenmiş Net Nakit Akışı	39.978.692	3.039.498	
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (₺)			43.018.190,51

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile projenin tamamlanması halindeki bugünkü toplam değeri **84.271.185,81 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin toplam maliyetinin bugüne indirgenmiş değeri 41.252.995,30₺ olarak hesap edilmiş olup; buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

84.271.185,81 ₺ - 41.252.995,30 ₺ = **43.018.190,51 ₺** 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 **24.869.000,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 97 dir. Taşınmazlar yapı ruhsatlarına göre III-B yapı sınıfındadır.

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı	2014 Yapı Yaklaşık Değerleri, ₺/m ²	Toplam İnşaat Maliyeti, ₺
192/5	A	29.11.2012	2012/22-A	36	6.037,21	IIIB	650	3.924.186,50
192/5	B	29.11.2012	2012/22-B	40	6.679,74	IIIB	650	4.341.831,00
205/1	A1	29.11.2012	2012/23-A1	40	4.789,35	IIIB	650	3.113.077,50
205/1	A2	29.11.2012	2012/23-A2	40	4.789,35	IIIB	650	3.113.077,50
205/1	B1	29.11.2012	2012/23-B1	40	6.656,27	IIIB	650	4.326.575,50
205/1	B2	29.11.2012	2012/23-B2	40	6.656,27	IIIB	650	4.326.575,50
369/1	A1	29.11.2012	2012/24-A1	40	6.663,00	IIIB	650	4.330.950,00
369/1	A2	29.11.2012	2012/24-A2	40	6.663,00	IIIB	650	4.330.950,00
370/1	A1	29.11.2012	2012/21-A1	40	4.887,15	IIIB	650	3.176.647,50
370/1	A2	29.11.2012	2012/21-A2	40	4.887,15	IIIB	650	3.176.647,50
370/1	A3	29.11.2012	2012/21-A3	40	4.887,15	IIIB	650	3.176.647,50
Çevre Düzeni Ve Alt Yapı Maliyeti								4.133.716,60
Toplam								45.470.882,60

Toplam inşaat maliyeti 45.470.882,60 ₺ olup, bu değer %97'si 44.106.756,12 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 24.869.000,00 ₺ + 44.106.756,12 ₺ = **68.975.756,12 ₺** olarak hesap edilmiştir.

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 taban m² fiyatları üzerinden kat, manzara, daire tipi, bağımsız bölüm konumu gibi kriterler doğrultusunda şerhliyelendirme 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 "nitelikli bir konut projesi" olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi 192 ada 5 no.lu, 205 ada 1 no.lu, Battalgazi Mahallesi, 369 ada 1 no.lu, 370 ada 1 no.lu, parsellerdir.

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.

Söz konusu projede, konut blokları, sosyal donatı alanları mevcuttur. Proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Projede yer alan 207 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri ekte sunulmuş olup toplam değeri 38.406.095,00 ₺ hesaplanmıştır.

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-10.11-120
Rapor Tarihi	07.10.2011

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

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

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- 207 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