



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Tuzla_Parselleri Tuzla / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/060

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Kasım 2018 tarih ve 060 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 12 Kasım 2018
Raporlama Süresi	: 16 Kasım 2018
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2018/EMLAKGYO/060
Raporun Konusu	: Hisseli mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen gayrimenkullerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Aydıntepe Mahallesi, Edebali Caddesi, Alaaddin Sokak, 101 Ada, 1, 2 ve 3 No'lu Parseller ile 103 Ada, 2 No'lu Parsel; Mescit Mahallesi, Paşaköy Sokak, 120 Ada, 1 No'lu Parsel, Tuzla / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 101 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller, 103 ada, 2 no'lu parsel ile Orhanlı Mahallesi, 120 ada, 1 no'lu parsel
Sahibi	: Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Parseller boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: Bkz. Rapor 4.3.1 İmar Durumu Bilgileri
Toplam Yüzölçümleri	: 261.777,24 m ²
Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplamı	: 66.410,18 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Parsellerden 101 ada, 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parselin mevcut plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılması, 120 ada, 1 no'lu parsel de ise sahip olduğu imar lejandı doğrultusunda proje geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam
Pazar Değeri

210.072.321,76 TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	7
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	10
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	14
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	15
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	23
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	23
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24
10. BÖLÜM	SONUÇ	25

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Aydıntepe Mahallesi, Edebali Caddesi, Alaaddin Sokak, 101 Ada, 1, 2 ve 3 No'lu Parseller ile 103 Ada, 2 No'lu Parsel ve Orhanlı Mahallesi, Paşaköy Sokak, 120 Ada, 1 No'lu Parsel, Tuzla / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2018 tarih ve 060 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 12 Kasım 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 16 Kasım 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/060
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine; gayrimenkullerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

	101/1	101/2	101/3	103/2	120/1
SAHİBİ :	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
HİSSESİ :	Tam	Tam	Tam	Tam	6512235/26048941 (*)
İLİ :	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ :	Tuzla	Tuzla	Tuzla	Tuzla	Tuzla
MAHALLESİ :	Aydınlı	Aydınlı	Aydınlı	Aydınlı	Orhanlı
MEVKİİ :	-	-	-	-	-
ADA NO :	101	101	101	103	120
PARSEL NO :	1	2	3	2	1
NİTELİĞİ :	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Lojistik Hizmet Alanı
YÜZÖLÇÜMÜ :	7,36	36,28	546,76	697,43	260.489,41
CİLT NO :	227	227	227	227	79
SAYFA NO :	22330	22331	22332	22338	7800
YEVMIYE NO :	12622	12622	12622	12622	9648
TAPU TARİHİ :	11.11.2010	11.11.2010	11.11.2010	11.11.2010	29.05.2015

(*) Taşınmazdaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısım **65.122,35 m²**'dir.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

26.10.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

101 ada, 1 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Sağlık tesis alanı. (11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no ile)

101 ada 2 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Resmi Kurum (İSKİ) Alanı. (11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no ile)

101 Ada 3 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Resmi Kurum (İSKİ) Alanı. (11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no ile)

103 Ada 2 no'lu parsel üzerinde;

- Herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanılmamıştır.

120 Ada 1 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar bölümü:

- Özel Güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. (23.11.2010 tarih ve 12809 yevmiye)

Şerhler bölümü:

- 1164 sayılı kanunun 11. maddesinin uygulanmasında yönetmelik gereğince arsa üzerine planı amacına uygun yapı veya tesis yapılmadıkça 3. kişilere satış, devir ve temlik edilemez, haczedilemez. (01.12.2006 tarih ve 9559 yevmiye)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Tuzla Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

120 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki "Özel Güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır." beyanı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu (*) kapsamında konulmuştur.

(*) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği 17.01.1983 tarih ve 83/5949 no ile Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilmiş, 30.04.1983 tarih ve 18033 no ile resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğü girmiştir.

Yönetmeliğe Göre Askeri Ve Özel Güvenlik Bölgelerinde Uygulanacak Esaslar:

Madde 22

- 1) Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.
- 2) Kamulaştırılmasına gerek duyulan mallardan askeri güvenlik belgelerinde olanlar Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgelerinde olanlar ise bu konulardaki yasalar uyarınca kamulaştırılır.
- 3) (**Değişik:19/4/1989 - 89/14024 K.**) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok iki yüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.
- 4) Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce inşa edilmiş olupta 3 üncü bentte belirtilen iki yüz metrelik mesafenin içinde kalan kamu veya özel kuruluş veya kişilere ait yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imalathane depo ve satış yerlerinin etrafında maliklerince yangın muhafaza duvarları yapılması zorunludur.
A - Bunun için; askeri güvenlik bölgelerinde bu bölgenin komutanı, özel güvenlik belgelerinde, çevresinde özel güvenlik bölgesi kurulan tesisin en üst yöneticisi, güvenlik bölgesinin bulunduğu ilçelerde kaymakam, illerde valiler, etrafında yangın muhafaza duvarı yapılmasını gerekli gördükleri yukarıda belirtilen imalathane, depo ve satış yerlerine bildirirler.
B - Kaymakam ve Valiler, bu imalathane, depo ve satış yerinin etrafında örülmesi gereken yangın muhafaza duvarının evsaf ve boyutlarını tespit ettirerek yapılması için bu yerlerin sahip veya sorumlu kişilerine gerekli tebligatta bulunarak yangın muhafaza duvarının yapımını sağlar.
- 5) (**Değişik: 12/2/1998-98/11770 K.**) Normal şartlarda kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlara ait özel güvenlik bölgelerinin emniyetleri 22/7/1981 tarihli ve 2495 sayılı Kanun gereğince kendileri tarafından sağlanır. Bu kurum ve kuruluşların boyutlarını aşan olayların vukuundan haberdar olduğu veya bilgi verildiği takdirde, bölgede sorumlu Genel Güvenlik Güçleri (Jandarma, Polis) sabotajlara karşı önleme ve müdahale planları çerçevesinde beklemeksizin olaya müdahale eder ve özel güvenlik teşkillerini de gerekiyorsa emrine alır. Kurum ve kuruluşların yetkilileri, tesislere ait özel güvenlik planları ile krokilerinden birer suretini bölgeden sorumlu mülki idare amirine vermekle mükelleftir.
- 6) (**Değişik : 27/12/1991 - 91/2581 K.**) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine, ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.
- 7) Güvenlik bölgelerindeki, su kaynaklarından, geçiş yollarından yararlanılmasında eski eserler ve doğal kaynakların işletilmesinde 5 inci maddenin 6 ve 7 nci bentleri hükümleri uygulanır.
- 8) (**Ek: 9/8/1991 - 91/2104 K.**) Petrol ve doğal gaz boru hatları ile içme suyu boru hatları ve arıtma tesislerinin; deniz geçişlerinde boru hatlarının ve arıtma tesislerinin her iki tarafında, boru hatlarının ve arıtma tesislerinin denize girdiği ve çıktığı noktaların (kıyıların) her iki tarafında, petrol, doğal gaz ve içme suyu boru hatları ile arıtma tesislerinin deniz ve göl kıyılarında kurulan liman, iskeleler ile yeraltı ve yerüstü depoları dahil terminal tesislerinin dış sınırlarından itibaren en çok dört yüz metrelik saha içerisinde tesis edilen özel güvenlik bölgesinde gemilerin demirlemesi, dip ve trol balıkçılığı dahil tesislere zarar verebilecek her türlü balık avcılığı yapılması, deniz veya göl dibinde kazı ve araştırma yapılması, denizden veya kıyından kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık olan her türlü iskele ve benzeri sabit tesislerin yapılması ve işletilmesi gibi faaliyetlere yönelik yasaklamalar, ilgili bakanlık ve kuruluşlar ile bu tesislerin üst düzey yetkililerinin görüşleri, tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak, mahalli mülki amirler tarafından tesbit edilir.

9) (Ek: 28/4/2008-2008/13593 K.) Askerî güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

Askeri ve Özel Güvenlik Bölgelerinde Kamulaştırılmayan Mallardan Yararlanma Esasları:

Madde 24

1) Bu bölgeler içinde kalan ve kamulaştırılmayan malların maliklerinin ve diğer Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları zirai faaliyetleri, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Ancak bölgede oturanlar dışındaki Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları, zirai faaliyetlerini meslek ve sanatlarını icra etmeleri;

A - Askeri Güvenlik Bölgelerinde; yetkili komutanlığın isteği üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi halinde, Milli Savunma Bakanlığının,

B - Özel Güvenlik Bölgelerinde; bölgeye girip çıkma müsaadesi vermeye yetkili makamın isteği üzerine, bu özel güvenlik bölgesi kurulmasına ilişkin kararnameyi çıkaran makamın, Teklifi ile alınacak Bakanlar Kurulu Kararı ile sınırlandırılabilir. Bu mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, devredilemez ve kiralanamaz.

2) Bu mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirme veya kesmek gibi hususlar 9 uncu maddenin 8, 9 ve 10 uncu bendleri hükümlerine tabidir. Özel güvenlik bölgelerinde 9 uncu maddenin 8 inci bendinde sözü edilen yetkili komutanlık, bu bölgeler içinde yetkili makamdır.

3) Bu bölgeler içinde kalan ve kamulaştırılmasına gerek duyulmayan mallar, yetkili komutanlık veya yetkili makam tarafından tespit edilir.

Yabancı Uyruklu Kişilerin Mülk Edinemeyeceği ve Taşınmaz Mal Kiralayamayacağı

Madde 27

1) Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.

2) Bu bölgeler Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit edildikten sonra, buralardaki yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz mallarına tespiti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, bu kişiler tarafından kiralanmış taşınmazların niteliği, kira süresi, kiracının uyuşu, kiralananın kimliği ve adresi İçişleri Bakanlığınca tespit edilir ve Genelkurmay Başkanlığına bildirilir.

3) Bu bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz malların tasfiye şekil ve şartlarını belirlemeye, kiracı durumunda olan yabancıların taşınmaz malları mukavele süresi sonunda tahliye etmelerine ilişkin şekil ve şartları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

4) (Değişik: 14/1/2002 - 2002/3597 K.) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgeler içinde taşınmaz mal kiralayabilmelerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca karar verilebilir. Gökçeada ve Bozcaada için bu yetki İçişleri Bakanlığınca Çanakkale Valiliğine devredilebilir.

Ayrıca 120 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki "1164 Sayılı Kanunun 11. maddesinin uygulanmasında yönetmelik gereğince arsa üzerine planı amacına uygun yapı ve tesis yapılmadıkça 3. kişilere satış devir ve temlik edilemez hacedilemez." beyan tarihinden sonra bölge imar planının yürürlüğe girmiş olması nedeniyle bu beyanın satışa engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

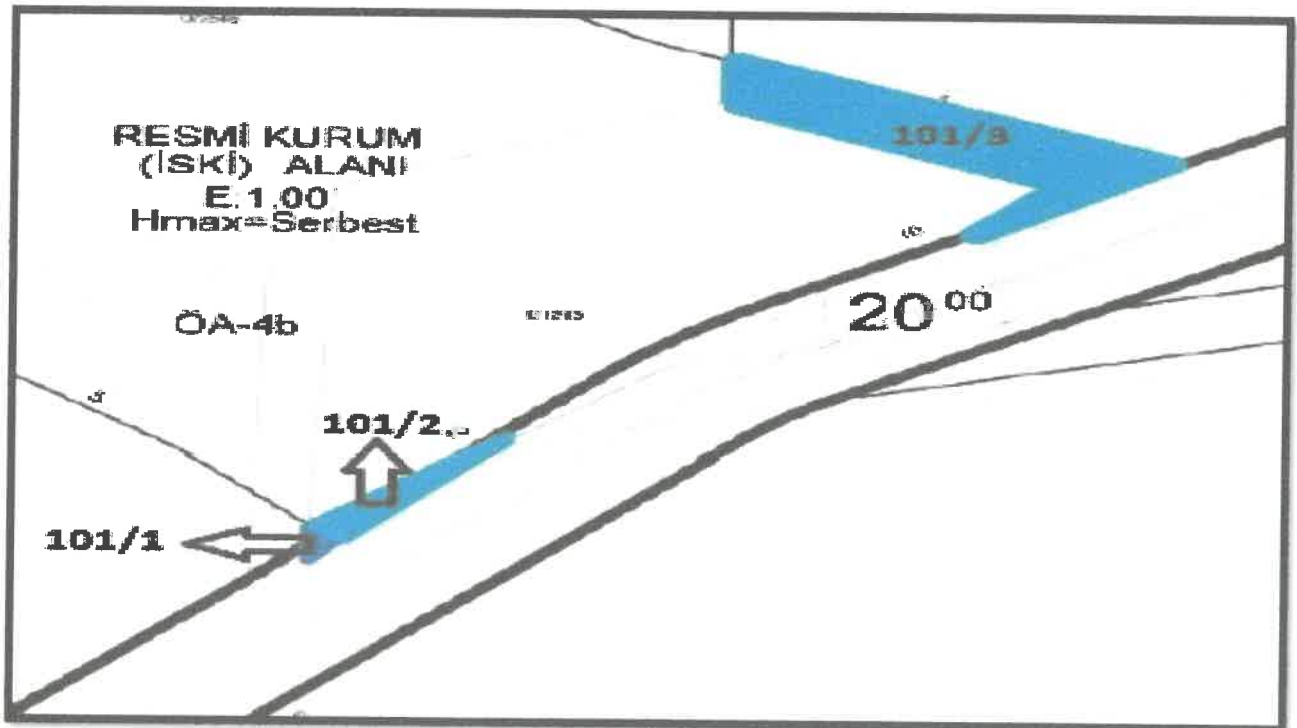
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

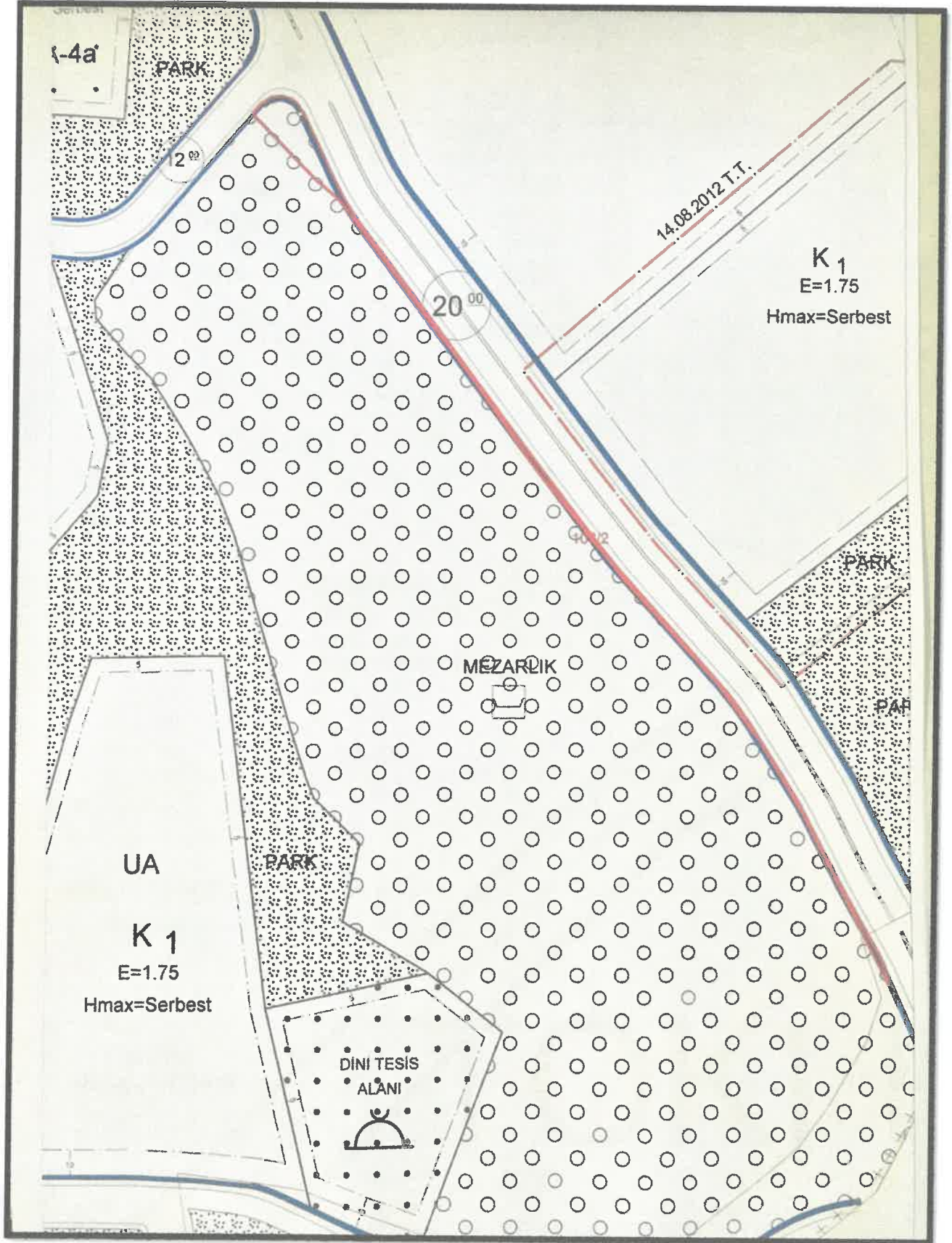
Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerin sahip olduğu lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PLAN ÖLÇEĞİ	PLAN ONAY TARİHİ	PLAN ADI	ADA/PARSEL NO	LEJAND	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1/1000	31.05.2010	Aydıntepe Mevkii Gecekondulu Önleme Bölgesi Uygulama İmar	101/1	Sağlık Tesisi	-
			101/2	Resmi Kurum (İSKİ) Alanı	-
			101/3	Resmi Kurum (İSKİ) Alanı	-
			103/2	Mezarlık	-
1/1000	13.03.2012	Orhanlı Aydınli Gecekondulu Önleme Bölgesi Kapsamında Bulunan Lojistik Alan İmar Planı	120/1	Lojistik + Hizmet Alanı	Emsal (E): 2,00

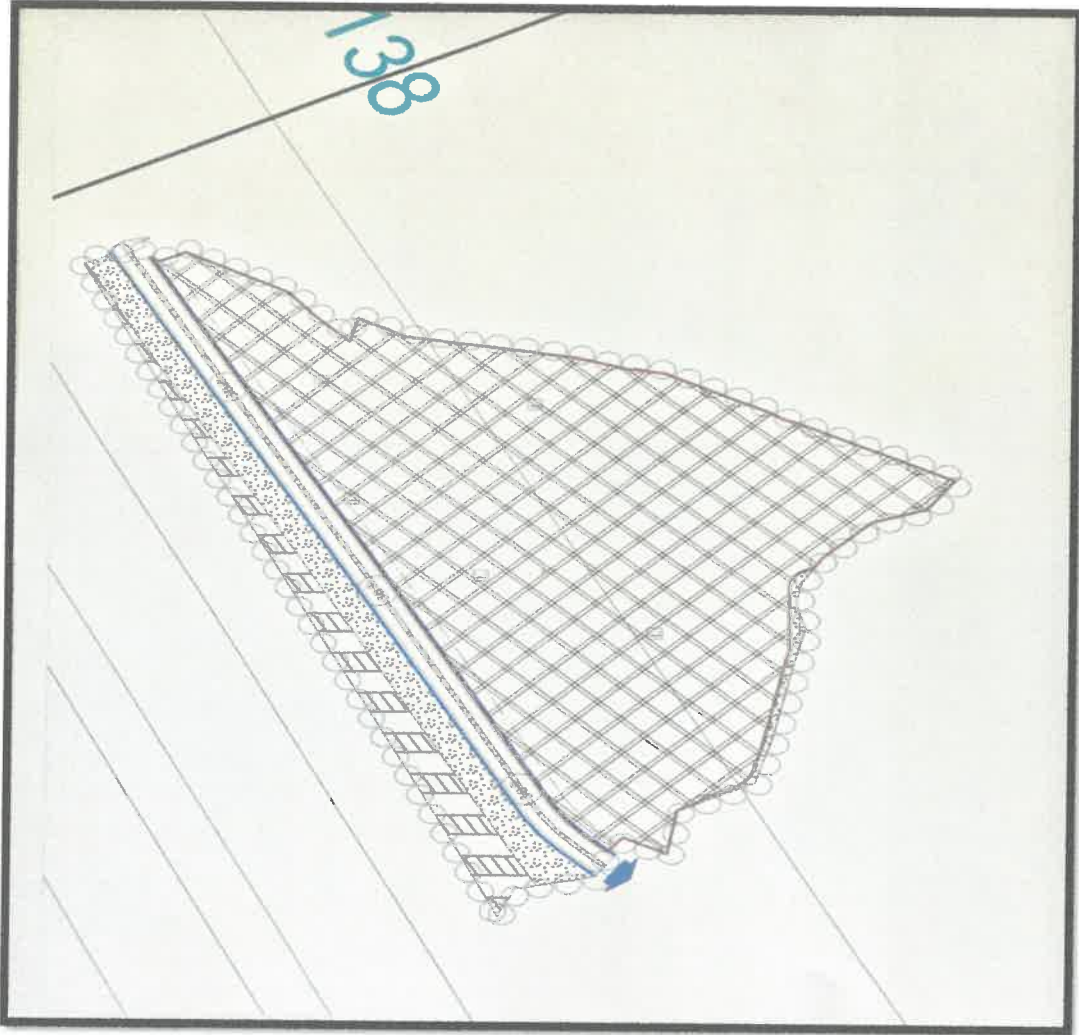
101 ADA, 1,2 VE 3 NO'LU PARSELLER



--- 103 ADA, 2 NO'LU PARSEL ---



--- 120 ADA 1 NO'LU PARSEL ---



4.3.2. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerdeki mülkiyet durumunda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 101 ada, 1, 2, 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parselin son 3 yıl içerisinde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- 120 ada, 1 no'lu parselin 6512235000/26048941000'lik kısmı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeyken 29.05.2015 tarih ve 9648 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, Edebalı Caddesi, Alaaddin Sokak üzerinde konumlu 101 ada 1, 2, 3 no'lu parseller ile 103 ada 2 no'lu parsel ve Mescit Mahallesi, Paşalar Sokak üzerinde konumlu 120 ada, 1 no'lu parseldir.

Halihazırda parseller boş durumdadır.

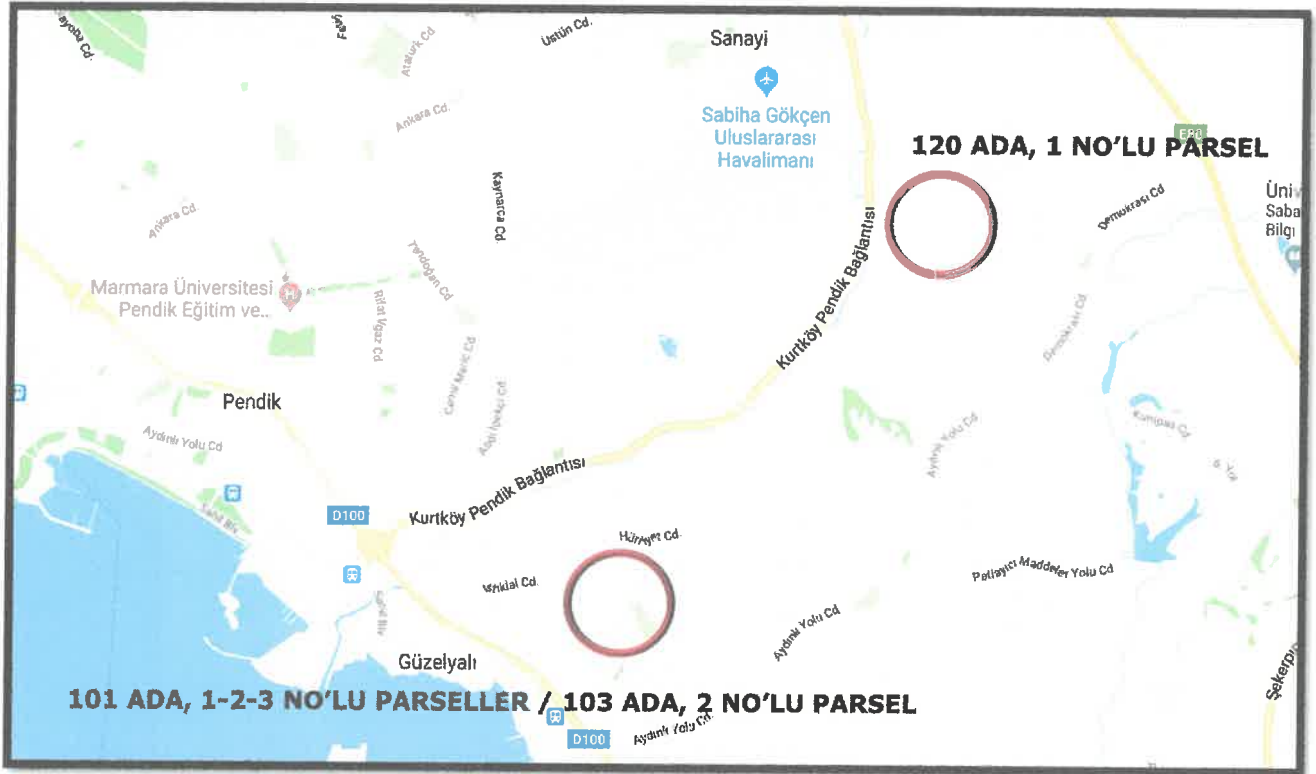
Taşınmazlardan 101 ada 1, 2 ve 3 parsel ile 103 ada 2 parsel ulaşım; Kocaeli – İstanbul Karayolu üzerinde devam edilirken İçmeler Kavşağını 1 km geçince sağa Cumhuriyet Caddesine sapılarak cadde üzerinde yaklaşık 1 km devam edilerek sırasıyla Edebalı Caddesi ve Alaaddin Sokak takip edilerek sağlanır.

Taşınmazların Yakın çevresinde Evora İstanbul Projesi, Aydıntepe Mezarlığı, İSKİ Su Dağıtım istasyonu, Milli Eğitim Vakfı İlk Öğretim Okulu, Asım Kibar Otelcilik ve Turizmciilik Lisesi, inşaat aşamasındaki konut projeleri ile çok sayıda ayrı ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar bulunmaktadır. Taşınmazların doğusunda askeri alan, kuzey, güney ve batısında ise konut amaçlı kullanılan binaları bulunmaktadır.

120 ada 1 parsel Sabiha Gökçen Havaalanı'nın güneydoğusunda ve Evora Projesi'nin kuzeyi ve kuzeybatısında konumlanmaktadır. Yakın çevresinde ise; boş parseller, Birmes Sanayi Sitesi, Sabiha Gökçen Havaalanı, Pendik-Kurtköy Bağlantı Yolu ve Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, gelişmekte olan bir bölgede yer alması ve büyük ölçekli yatırım projelerinin (Sabiha Gökçen Havalimanı'nın büyütülmesi çalışmaları, Osmangazi Köprüsü'nün açılması ile Körfez bağlantısının güçlenmesi, Kuzey Marmara Otoyolu çalışmalarının devam etmesi) 120 ada, 1 no'lu parselin değerini olumlu yönde etkilemekte olup 101 ada, 1, 2, 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parselin mevcut imar durumları ve fiziksel özellikleri taşınmazların değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölge Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmamış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen miktar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesine Düşen Alan (m ²)
1	101/1	7,36	7,36
2	101/2	36,28	36,28
3	101/3	546,76	546,76
4	103/2	697,43	697,43
5	120/1	260.489,41	65.122,35
Toplam		261.777,24	66.410,18

- 101 ada, 1 no'lu parsel yamuk; 101 ada 2 no'lu parsel üçgen; 101 ada, 3 no'lu ve 103 ada, 2 no'lu parseller düzensiz çokgen; 120 ada, 1 no'lu parsel ise üçgen biçiminde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Aydıntepe Mahallesi'nde konumlu parseller (101 ada, 1, 2, 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parsel) hafif eğimli bir topografik yapıya sahip olup 120 ada, 1 no'lu parsel ise kısmen düz kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle 101 ada, 1, 2, 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parselin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

120 ada, 1 no'lu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü ile mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde **"lojistik tesis projesi geliştirilmesi"** olacağı kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

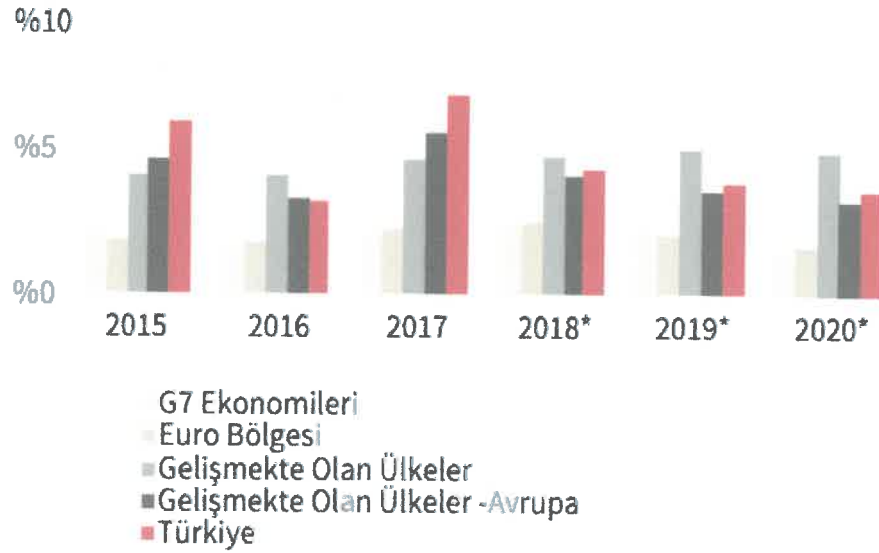
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkışan finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkışmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları

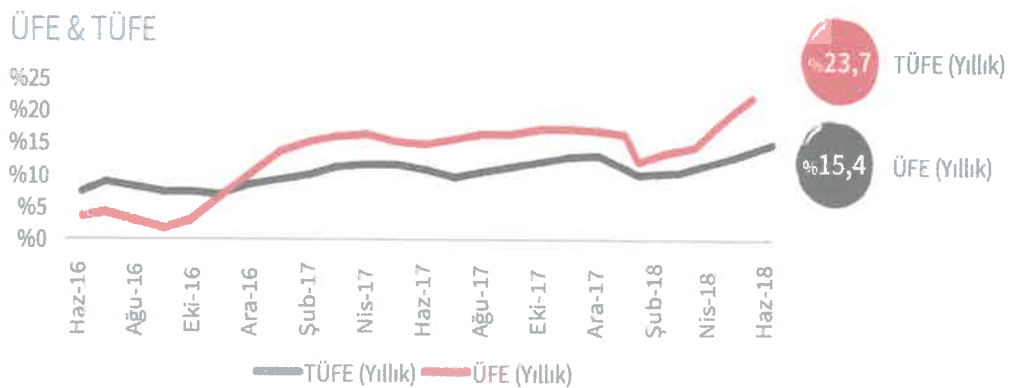


*Tahmin

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

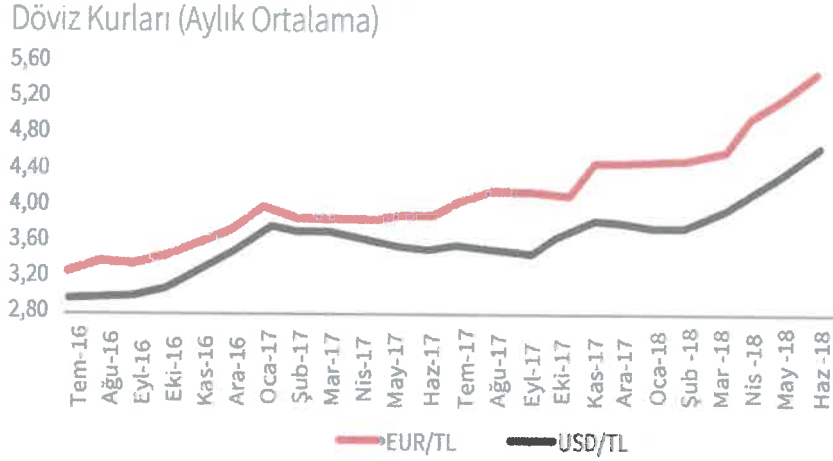
Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

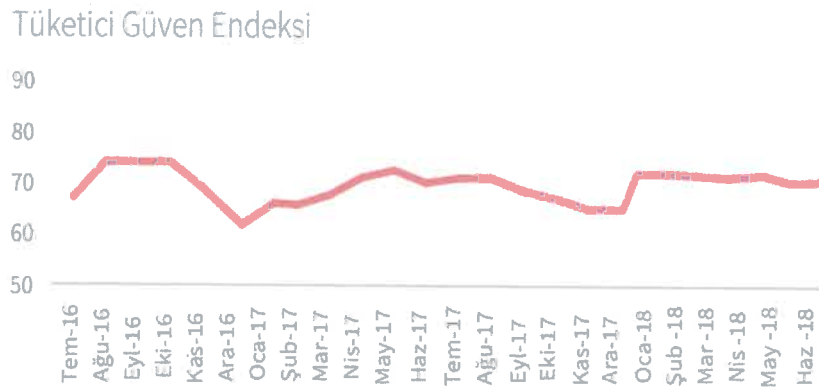
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. TUZLA İLÇESİ

İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 190 ila 300 m arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km²'dir.

İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. İlçede genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçe, Harem'den başlayıp, Sakarya İli'ne kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede sanayi kuruluşu olarak Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Alamsaş Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Organize Deri Sanayi vardır. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda özel tersane bulunmakta olup her türlü tekne ve yat yapılmaktadır. Tarım ve hayvancılık ilçe halkının bir diğer gelir kaynakları arasındadır.

2017 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 252.923 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Orta Mahallede konumlu, 5.300 m² yüzölçümlü, "Sanayi Depolama Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,80" yapılaşma şartına sahip arsa 13.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.445,-TL) İlgili tel.: 0216 304 13 21
- 2) Orhanlı Mahallesi'nde konumlu, 50.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı" lejandına sahip arsa 156.750.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.135,-TL)
İlgili tel.: 0212 350 08 00
- 3) Mescit Mahallesi'nde ve yakın mesafede konumlu, brüt 41.750 m² / net 28.300 m² yüzölçümlü, "Lojistik Depolama Alanı" lejandına sahip arsa 104.510.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.695,-TL) İlgili tel.: 0212 615 13 13
- 4) Orta Mahallede konumlu, 5.337 m² yüzölçümlü, "Sanayi Depolama Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,80" yapılaşma şartına sahip arsa 13.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.445,-TL) İlgili tel.: 0532 232 39 67
- 5) Taşınmazlarla aynı bölgede ve Nakliyeciler Garajı yanında konumlu, 3.142 m² m² yüzölçümlü, "Lojistik Depolama Alanı" lejandına sahip arsa 7.850.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 2.500,-TL) İlgili tel.: 0216 595 25 22
- 6) Orta Mahallede konumlu, 16.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Depolama Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,80" yapılaşma şartına sahip arsa 36.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 2.250,-TL) İlgili tel.: 0216 304 13 21

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgedeki yatırım projelerinin mevcudiyeti,
- 120 ada, 1 no'lu parselin mevcut imar durumu,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- 101 ada 1, 2, 3 no'lu parseller ve 103 ada, 2 no'lu parselin mevcut imar durumu,
- 101 ada 1, 2, 3 no'lu parseller ve 103 ada, 2 no'lu parselin fiziksel özellikleri nedeniyle yapılaşmaya elverişsiz konumda olmaları,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla

ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Rapor konusu taşınmazlardan 101 ada 1 parselin "Sağlık Tesisi Alan", 101 ada 2 ve 3 no'lu parseller "İSKİ Alanı" ve 103 ada 2 no'lu parsel ise "Mezarlık Alanı" lejandlarına (kısıtlı imar durumu) sahip olması sebebiyle üzerlerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Ayrıca taşınmazlar, KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedirler. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararına rastlanılmamıştır. Rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumlarından dolayı üzerlerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun olmaması, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getiren bir mülk de olmaması sebebiyle pazar değerlerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır. Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde sadece **pazar Yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Son dönemde ülkemizde yaşanan ekonomik kriz ortamı ve dalgalı fiyat politikaları nedeniyle ticari gayrimenkul piyasasındaki değişkenlik hususu dikkate alınarak 120 ada, 1 no'lu parselin pazar değerinin belirlenmesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Ayrıca 120 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan 120 ada, 1 no'lu parselin pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 120 ada, 1 no'lu parsel için; konum, büyüklük, mülkiyet durumu imar durumu ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Aydınli Mahallesi, 101 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada 2 no'lu parselin mevcut imar durumlarının kısıtlı olması ve buna bağlı olarak da mevcut bir pazarlarının (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) olmaması, piyasada değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip yeterli sayıda, makul bir zaman aralığında, emsal satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmaması, parsellerin proje geliştirmeye elverişli olmaması gibi hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin değeri Tuzla Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen 2018 yılı emlak vergisine esas rayiç değerleri olan **546,63 TL** üzerinden hesap ve takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.455,00	20%	35%	-10%	25%	-40%	3.192
Emsal 2	3.135,00	20%	0%	-10%	25%	-40%	2.978
Emsal 3	3.695,00	0%	15%	-10%	25%	-40%	3.326
Emsal 4	2.500,00	20%	35%	-10%	25%	-35%	3.375
Emsal 5	2.500,00	20%	35%	-10%	25%	-30%	3.500
Emsal 6	2.250,00	20%	25%	-10%	25%	-30%	2.925
Ortalama							3.215

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Parsel bazında takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri rapor ekinde tablo halinde tarafınıza sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ			
TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
261.777,24	838.177.419,66	66.410,18	210.072.321,76

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazlardaki Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine karşılık gelen kısmın toplam pazar değeri için **210.072.321,76 TL** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	210.072.321,76	38.705.000	34.203.000

Not: 15.11.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,4275 TL ve 1,-EURO = 6,1420 TL'dir.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Kasım 2018

(Değerleme tarihi: 12 Kasım 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Parsel Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- Plan Notları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri