

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-11 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	24 Aralık 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2. Etap Projesi, 3.682 adet daire, (2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu parseller), Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu parseller üzerinde yer alan toplam 3.682 adet daire
Sahibi	Bkz. Ekler - Kat irtifak listesi ve TAKBİS kayıtları
Mevcut Kullanım	Mesken
Tapu İncelemesi	Bkz. Ekler - TAKBİS kayıtları
İmar Durumu	Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mesken

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazların toplam pazar değeri (TL)	Taşınmazların toplam aylık kira değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	549.415.000	2.578.170
Gelir İndirgeme	618.760.000	---
Nihai Sonuç	549.415.000	2.578.170

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYIR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4. UYGUNLUK BEYANI.....	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	8
5.c) İmar durumu incelemesi	8
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	8
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	9
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu.....	9
6.b) Innovia 2. Etap Projesi.....	10
6.c) Açıklamalar	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	14
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	14
7.c) Bölge analizi	15
7.d) Piyasa bilgileri	15
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler.....	16
8. DEĞERLEME SÜRECİ	17
8.a) Değerleme yöntemleri	17
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	17
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	18
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	18
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	22
9.c) Değerleme uzmanı görüşü.....	23
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	23
11. SONUÇ.....	24

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2. Etap Projesi, 3.682 adet daire, (2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu parseller), Esenyurt / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-11 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 621
RAPOR NO	: 2013/7986
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 24 Aralık 2013
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Kat: 18, Cevizlibağ - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 709 37 45
FAKS NO	: +90 (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK	: % 26,99
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER :

- Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlıçeşme Mevkii, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² yüzölçümlü arsa),
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 24, 37, 38 ve 49 no'lu parsellerde inşa edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet natamam iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 94 adet daire,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etaptaki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında % 70 pay,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etapta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. etapta 152 adet ofis ünitesi ve 27 adet AVM ünitesinden oluşan toplam 31.980,19 m² kullanım alanlı toplam 179 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta 49 adet bağımsız bölümlü toplam 6.060 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Innovia Projesi 3. etapta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite,
- Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, toplam 20 adet parsel (Toplam 121.014 m² yüzölçümlü arsalar),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, toplam 7 adet parsel,
- Innovia 1. etapta yer alan toplam 10 adet iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 no'lu parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. 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.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. 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.
5. 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.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Esenyurt
KÖYÜ : Esenyurt
PAFTA NO : ---
ADA NO : 2947

SIRA NO	PARSEL NO (*)	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (M ²)
1	48	30'ar katlı betonarme 2 blok bina, dükkânlar ve arsası	10.806,97
2	49	Arsa	12.359,57
3	50	30'ar katlı betonarme 2 blok bina, dükkânlar ve arsası	18.991,18
4	51	30'ar katlı betonarme 2 blok bina, dükkânlar ve arsası	25.090,37
5	52	30'ar katlı betonarme 2 blok bina, dükkânlar ve arsası	24.364,86
6	54	Arsa	22.417,50
TOPLAM			114.030,45

(*) 48, 50, 51 ve 52 no'lu parseller kat mülkiyetine geçmiştir. 49 ve 54 no'lu parseller için kat irtifakı kurulmuş ancak henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. 3.682 adet bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Yeşil GYO tarafından alınan 21 Kasım 2013 tarihli takyidat yazıları CD halinde dijital olarak ekte sunulmuş olup taşınmazların GYO portföyünde yer almasına engel bir durum tespit edilmemiştir.

TAKBİS kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede Innovia Projesi 2. Etabın gerçekleştirildiği 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu parsellerin 15.10.2010 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt III. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Konut + Ticaret**" olarak gösterilen alanda kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 2,50 (*)
- **Bina yüksekliği (H_{max}):** Serbest
- **İnşaat Nizamı:** Ayrık
- Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

2. etabın tamamı için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 29.12.2010 tarih ve 19827 ilâ 19832 no'lu 6 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarından elde edilen bilgilere göre proje; A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 no'lu konut bloklarının yanı sıra 218 adet iş yerinden oluşan AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 49 adet iş yerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı **522.167,56 m²**dir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Taşınmazların mülkiyet durumu değişimi ekteki TAKBİS kayıtlarında belirtilmektedir. Taşınmazların imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu bulunan Innovia 2. Etap Projesi bünyesindeki **toplam 3.682 adet dairedir.**

Taşınmazlar halihazırda mal sahipleri veya kiracılar tarafından mesken olarak kullanılmaktadırlar.

Yakın çevrede Fi-Tower Projesi ve Innovia 1., 3. ve 4. Etap Projeleri, Milpark, BP Akaryakıt İstasyonu, Esenyurt Devlet Hastanesi ile genelde zemin katları iş yeri ve normal katları mesken olarak kullanılan çok katlı yapılar ve boş parseller bulunmaktadır.

Konum, ulaşım imkânlarının kolaylığı, sosyal aktiviteli bir sitede yer almaları, reklam kabiliyeti, bölgenin hızlı gelişimi ve tamamlanmış altyapı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

D100 (E-5) Karayolu	:	700 m
Doğan Araslı Bulvarı.....	:	3,8 km
Avcılar.....	:	6,5 km
Büyükçekmece.....	:	7 km
E-80 (TEM) Otoyolu.....	:	7,9 km
Atatürk Havalimanı.....	:	17 km
Mahmutbey Gişeleri.....	:	21,8 km
Topkapı.....	:	30 km
Zincirlikuyu.....	:	44 km

6.b) Innovia 2. Etap Projesi

- 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu ve toplam 114.030,45 m² yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde yer almaktadır.
- 19 adet konut bloğunda, 9 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari üniteden oluşmaktadır.
- Proje için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 29.12.2010 tarih ve 19827 ilâ 19832 no'lu 6 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Yapı ruhsatlarından elde edilen bilgilere göre proje; A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 no'lu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşacak AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 49 adet iş yerinden oluşmaktadır.
- Projede halihazırda ofisler inşâ edilmemiştir.
- Projenin toplam inşaat alanı 522.167,56 m² olacaktır.
- Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.
- 3.157 adet kapalı, 246 adet açık olmak üzere toplam 3.403 adet otopark bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde;
 - Açık yüzme havuzları,
 - Seyir ve güneşlenme terasları,
 - Kuru alanı,
 - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
 - Fitness center,
 - Açık ve kapalı spor alanları,
 - Tenis kortu,
 - Basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları,
 - Bowling salonu,
 - Sauna ve Türk hamamı,
 - Sosyal tesis ve ticaret üniteleri,
 - Açık ve kapalı otopark alanları,
 - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

6.c) Açıklamalar

- o Rapor konusu dairelerin yer aldığı blokların genel inşaat özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Tünel kalıp)
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık blok
BLOK ADEDİ	19
ELEKTRİK / SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
JENERATÖR	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
TV SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın alarm sistemi, yangın tüpleri ve dolapları ile sulu yangın söndürme sistemi mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
PARATONER	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI	Yalıtımlı teras tipi
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanı mevcut
DEPREM BÖLGESİ	1. bölge
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmazlar "satılabilirlik / kiralanabilirlik" özelliğine sahiptirler.

- o Projede yer alan konut bloklarının kat sayısı ve bağımsız bölüm adedi aşağıda belirtilmiştir:

BLOK ADI	İNŞAAT TARZI	KAT SAYISI	AÇIKLAMA	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A1	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	187
A2	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	183
B1	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B2	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B3	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B4	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B5	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B6	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B7	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
B8	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
C1	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C2	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C3	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C4	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
D	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	96
E-1	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-2	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-3	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	282
E-4	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	270
TOPLAM				3.682

- o Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) yer almaktadır.
- o Proje yetkililerinden alınan kat planlarına göre dairelerin kullanım alanları ve mimari özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	MİMARİ ÖZELLİKLER
1+1 A	60	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo-WC
1+1 B	57	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo-WC
1+1 C	58	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo-WC
1+1 D	66	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo-WC
1+1 DT	80	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo-WC
2+1 A	97	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2+1 B	101	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
3+1 A	123	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
3+1 B	125	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC

- o Dairelerin iç mekân inşaat özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
Antre ve koridor	1. sınıf granit seramik	Alçı sıva + saten boya	Plastik boya	
Salon ve odalar	Lamine parke	Saten boya	Plastik boya	Salon odasında split klima altyapısı
Mutfak	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik + saten boya	Plastik boya	1. sınıf mutfak dolapları ve tezgâh + 1. sınıf sıhhi tesisat armatürleri
Banyo/wc	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik	Plastik boya	1. sınıf banyo dolapları + 1. sınıf vitriyfe ve krome malzeme
Kapılar	Daire kapıları: 1. sınıf çelik kapı İç kapılar: Amerikan panel kapı			
Pencere doğramaları	PVC (çift camlı), denizlikler granit veya mermer			

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "**mesken**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Esenyurt İlçesi

- Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kiraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.
- 1967 yılında Esenyurt adını alan ilçenin eski adı Eşkinöz'dür.
- 1920 – 1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan ve son yıllarda Anadolu'nun her tarafından göç almıştır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 553.369 kişidir.
- Yüzölçümü 2.770 hektardır.
- İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde ise Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.
- Namık Kemal, İncirtepe, Saadetdere, İnönü, Fatih, Örnek, Talatpaşa, Mehterçeşme, Yenikent ve Merkez mahalleleri olmak üzere toplam 10 adet mahalleden oluşmaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Bölgedeki konut projeleri

PROJE ADI	M ² SATIŞ FİYATI (TL)		
	MİN.	MAKS	ORTALAMA
Innovia 1. Etap	1.710	2.175	1.945
Fi-Tower Projesi	1.230	1.650	1.440
Story Residence 1	1.470	2.000	1.735
Story Residence 2	1.540	1.960	1.750

Innovia 2. Etap Projesi bünyesinde satılık daireler

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	AÇIKLAMA
1+1 C	58	115.000,-TL	1.985,-TL	İlgili tel.: 0 212 500 27 99
1+1 D	66	120.000,-TL	1.820,-TL	İlgili tel.: 0 212 852 28 42
2+1 B	101	175.000,-TL	1.735,-TL	İlgili tel.: 0 212 853 62 09
2+1 B	101	180.000,-TL	1.780,-TL	İlgili tel.: 0 212 852 28 42
3+1 A	123	250.000,-TL	2.035,-TL	İlgili tel.: 0 212 853 13 37
3+1 A	123	260.000,-TL	2.115,-TL	İlgili tel.: 0 212 853 53 99

Innovia 2. Etap Projesi bünyesinde kiralık daireler

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ	AÇIKLAMA
1+1 C	58	600,-TL	10,00 TL	İlgili tel.: 0 212 500 27 99
1+1 D	66	700,-TL	11,00 TL	İlgili tel.: 0 212 852 28 42
2+1 B	101	900,-TL	9,00 TL	İlgili tel.: 0 212 853 62 09
2+1 B	101	880,-TL	9,00 TL	İlgili tel.: 0 212 852 28 42
3+1 A	123	850,-TL	7,00 TL	İlgili tel.: 0 212 853 13 37
3+1 A	123	870,-TL	7,00 TL	İlgili tel.: 0 212 853 53 99

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin hızlı gelişimi,
- Yapı ruhsatı belgelerinin mevcudiyeti,
- Projenin simgesel bir özelliğe sahip olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sosyal aktiviteli bir site olması,
- Üst katlardaki dairelerin bir kısmının deniz manzarasına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım, büyüklük mimari özellik, inşaat kalitesi gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık dairelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümündeki Innovia 2. Etap Projesi bünyesinde belirtilen daireler 2. el satılık dairelerdir. Emsallerin tümünün satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşülmüştür.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	PAZARLIK PAYI	EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN YAKLAŞIK DEĞER (TL)
1+1 C	58	115.000,-TL	1.985,-TL	0,90	1.785
1+1 D	66	120.000,-TL	1.820,-TL		1.640
2+1 B	101	175.000,-TL	1.735,-TL		1.560
2+1 B	101	180.000,-TL	1.780,-TL		1.600
3+1 A	123	250.000,-TL	2.035,-TL		1.830
3+1 A	123	260.000,-TL	2.115,-TL		1.905

Buna göre Innovia 2. Etap Projesi bünyesindeki emsaller için ortalama emsal;

$\frac{1.785 + 1.640 + 1.560 + 1.600 + 1.830 + 1.905}{6} = 1.720,-\text{TL}/\text{m}^2$ olarak hesaplanmıştır.

6

Bölge genelindeki diğer projelerin 2. el ortalama m² değerleri aşağıda belirtildiği gibidir. Değerlemeye konu projenin şerefiyesi konsept ve inşaat kalitesi bakımından; 1 no'lu emsal proje ile yaklaşık olarak aynı, 2 no'lu emsal projeye göre % 40, 3 ve 4 no'lu emsal projelere göre ise % 20 daha fazladır. Emsallerin tümünün satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşüdeyiz.

PROJE ADI	M ² SATIŞ FİYATI (TL)			ŞEREFİYE FARKI	PAZARLIK PAYI	EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN YAKLAŞIK DEĞER (TL)
	MİN.	MAKS	ORTALAMA			
Innovia 1. Etap	1.710	2.175	1.945	1,00	0,90	1.750
Fi-Tower Projesi	1.230	1.650	1.440	1,40	0,90	1.815
Story Residence 1	1.470	2.000	1.735	1,20	0,90	1.875
Story Residence 2	1.540	1.960	1.750	1,20	0,90	1.890

Buna göre (Innovia 2. Etap Projesi'ndeki emsal ortalaması da dâhil) ortalama emsal;

$$\frac{(1.720 + 1.750 + 1.815 + 1.875 + 1.890)}{5} = 1.810, -\text{TL} \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

5

Kiralık dairelerin analizi

Piyasa bilgileri bölümündeki gayrimenkullerin taşınmazlar ile aynı lokasyonda yer almaları, inşaat kalitesi ve mimari özellikleri bakımından da rapor konusu taşınmazlardan herhangi bir şerefiye farkları olmadıkları görülmüştür. Ancak bölgede çok sayıda dairenin kiralık olmasından dolayı emsallerin kira değerleri üzerinden % 10'luk bir iskonto yapılması gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M² KİRA DEĞERİ	PAZARLIK PAYI	EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN DEĞER (TL)
1+1 C	58	600,-TL	10,00 TL	0,90	9,00
1+1 D	66	700,-TL	11,00 TL	0,90	10,00
2+1 B	101	900,-TL	9,00 TL	0,90	8,00
2+1 B	101	880,-TL	9,00 TL	0,90	8,00
3+1 A	123	850,-TL	7,00 TL	0,90	6,50
3+1 A	123	870,-TL	7,00 TL	0,90	6,50

Buna göre ortalama emsal;

$(9,00 + 10,00 + 8,00 + 8,00 + 6,50 + 6,50) = 8,-TL$ olarak hesaplanmıştır.

6

Not: Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, cephe ve kat özellikleri olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar arasındaki şerefiye farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur.

Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak arsa payı dâhil bugünkü toplam pazar değerleri ile aylık toplam kira değerleri aşağıdaki tabloda zet olarak sunulmuştur. Detaylı tablo rapor ekinde yer almaktadır.

AÇIKLAMA	BAğIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM DEğER (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEğERİ (TL)
2. etap, 1. faz daireler	2.664	231.044	402.932.200	1.888.480
2. etap, 2. faz daireler	1.018	83.390	146.482.800	689.690
TOPLAM	3.682	314.434	549.415.000	2.578.170

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; “**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**” denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya “**getiri kapitalizasyonu**” denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir. (Yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira geliri raporun (9.a) bölümünde 2.578.170,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

2.578.170,-TL x 12 ay = 30.938.040,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri;

% 5 = 30.938.040,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri ~ **618.760.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Not: Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin ortalama 240 ayda (~ 20 yılda) kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl =) % 5 olarak hesaplanmıştır.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	549.415.000,-TL
Gelir İndirgeme	618.760.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değerlerin esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu toplam 3.682 adet konutun bugünkü toplam pazar değeri **549.415.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların toplam aylık kira değeri raporun (9.a) bölümünde **2.578.170,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Innovia 2. Etap Projesi bünyesindeki **toplam 3.682 adet dairenin** yerinde yapılan incelemesinde, bağımsız bölümlerin konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Taşınmazların toplam pazar değeri	549.415.000	271.650.000	201.065.000
Taşınmazların toplam aylık kira değeri	2.578.170	1.274.745	943.520

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0225 TL ve 1,-EURO = 2,7325 TL olarak alınmıştır.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 554.909.150,-TL ve toplam aylık kira değeri ise 3.042.240,60 TL'dir. KDV oranı pazar değeri için % 1, kira değeri için ise % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYIR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- Konum krokisi
- Yapı ruhsatı (6 adet)
- İmar durumu örneği
- Kat planları (6 adet)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Kat irtifak listesi (70 sayfa)
- Değer listesi (66 sayfa)
- TAKBİS belgeleri (CD halinde)