



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Avcılar_Göl_Panorama
Avcılar / İSTANBUL
2019/EMLAKGYO/046

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Ekim 2019 tarih ve 046 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 28 Ekim 2019
Rapor Tarihi	: 01 Kasım 2019
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/046
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 55 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Göl Panorama Evleri, Yeşilkent Mahallesi, Bahçeşehir Yanyol Caddesi, No: 18, 55 Adet Bağımsız Bölüm, Avcılar / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Kapadık Mahallesi, Kaldırım Mevkii'nde yer alan 386 ada, 65.781,74 m ² yüzölçümlü, "10 Bloklü Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli 7 no'lu parselde kayıtlı 55 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "TAKS: 0,50 - Emsal (E): 1,70" yapılanma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Dükkan ve konut

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

55 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	37.223.811,13 TL
---	-------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

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 MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BLOKLARIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	24
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25
10. BÖLÜM	SONUÇ	26

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Göl Panorama Evleri,
Yeşilkent Mahallesi, Bahçeşehir Yanyol Caddesi, No: 18,
55 Adet Bağımsız Bölüm,
Avcılar / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2019 tarih ve 046 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 28 Ekim 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 01 Kasım 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/046
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen 55 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (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; taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Avcılar
MAHALLESİ	: Kapadık
MEVKİİ	: Kaldırım
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 386
PARSEL NO	: 7
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 10 Bloklı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	: 65.781,74 m ²
YEVMIYE NO	: 4088
TAPU TARİHİ	: 28.02.2019

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ							
SIRA NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	ARSA PAY/PAYDA	NİTELİK	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	157	19	280 / 725820	DAİRE	95	9384
2	A	166	20	282 / 725820	DAİRE	95	9393
3	A	170	21	288 / 725820	DAİRE	95	9397
4	A	176	21	386 / 725820	DAİRE	95	9403
5	A	202	24	286 / 725820	DAİRE	96	9429
6	A	210	25	288 / 725820	DAİRE	96	9437
7	B2	142	23	524 / 725820	DAİRE	99	9809
8	B3	164	1.BODRUM	3054 / 725820	DÜKKAN	101	9986
9	C1	89	15	524 / 725820	DAİRE	102	10100
10	C1	101	17	530 / 725820	DAİRE	102	10112
11	C1	107	18	534 / 725820	DAİRE	103	10118
12	C1	113	19	536 / 725820	DAİRE	103	10124
13	C1	131	22	546 / 725820	DAİRE	103	10142
14	C1	137	23	548 / 725820	DAİRE	103	10148
15	C1	138	23	384 / 725820	DAİRE	103	10149
16	C1	148	25	486 / 725820	DAİRE	103	10159
17	C2	144	24	502 / 725820	DAİRE	104	10307
18	C3	57	9	382 / 725820	DAİRE	105	10372
19	C3	99	16	396 / 725820	DAİRE	106	10414
20	C3	141	23	410 / 725820	DAİRE	106	10456
21	C3	144	24	516 / 725820	DAİRE	106	10459
22	C3	149	25	778 / 725820	DUBLEKS DAİRE	106	10464

23	C3	150	25	526 / 725820	DAİRE	106	10465
24	D1	8	1	792 / 725820	DAİRE	106	10475
25	D1	12	2	560 / 725820	DAİRE	106	10479
26	D1	19	3	704 / 725820	DAİRE	106	10486
27	D1	23	3	706 / 725820	DAİRE	106	10490
28	D1	31	5	744 / 725820	DAİRE	106	10498
29	D1	35	5	784 / 725820	DAİRE	106	10502
30	D1	41	6	786 / 725820	DAİRE	106	10508
31	D1	43	7	710 / 725820	DAİRE	107	10510
32	D1	50	8	726 / 725820	DAİRE	107	10517
33	D1	56	9	728 / 725820	DAİRE	107	10523
34	D1	73	12	722 / 725820	DAİRE	107	10540
35	D2	1	ZEMİN	948 / 725820	DAİRE	107	10545
36	D2	7	1	740 / 725820	DAİRE	107	10551
37	D2	10	1	750 / 725820	DAİRE	107	10554
38	D2	13	2	704 / 725820	DAİRE	107	10557
39	D2	19	3	704 / 725820	DAİRE	107	10563
40	D2	23	3	706 / 725820	DAİRE	107	10567
41	D2	25	4	706 / 725820	DAİRE	107	10569
42	D2	31	5	744 / 725820	DAİRE	107	10575
43	D2	41	6	786 / 725820	DAİRE	107	10585
44	D2	43	7	710 / 725820	DAİRE	107	10587
45	D2	44	7	724 / 725820	DAİRE	107	10588
46	D2	47	7	712 / 725820	DAİRE	107	10591
47	D2	52	8	722 / 725820	DAİRE	107	10596
48	D2	55	9	714 / 725820	DAİRE	107	10599
49	D2	59	9	716 / 725820	DAİRE	107	10603
50	D2	61	10	752 / 725820	DAİRE	107	10605
51	D2	67	11	756 / 725820	DAİRE	108	10611
52	D2	76	12	734 / 725820	DAİRE	108	10620
53	D2	77	12	726 / 725820	DAİRE	108	10621
54	D3	34	5	754 / 725820	DAİRE	108	10655
55	D3	76	12	734 / 725820	DAİRE	108	10697

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

21.10.2019 tarihli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

Şerhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1,-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi.
(13.08.2014 tarih ve 15148 yevmiye no ile)

- 99 yıllığı 1,-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi. (17.06.2016 tarih ve 14845 yevmiye no ile)
- Beyoğlu 57. Noterliğinden 27.02.2019 tarih ve 4310 sayılı tasdikli 2739, 27350, 27351, 27352 no'lu trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı için 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06.03.2019 tarih ve 4540 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 12.11.2018 tarih ve 1009046 esas sayılı ile cins değişikliği işlemleri için 13/A ilişiği kesilmiştir. (14.11.2018 tarih ve 22877 yevmiye no ile)
- Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 12.11.2018 tarih ve 1008904 esas sayılı ile (A Blok) 13/a cins değişikliği ilişiği kesilmiştir. (15.11.2018 tarih ve 22953 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 21.02.2019 tarihli.

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yer alan ve Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından konulmuş olan beyanlar 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği işlemleri için konulmuş olup taşınmazların değerine ve devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan yönetim planı beyanı ve kira şerhlerinin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz ve kısıtlayıcı etkisi bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

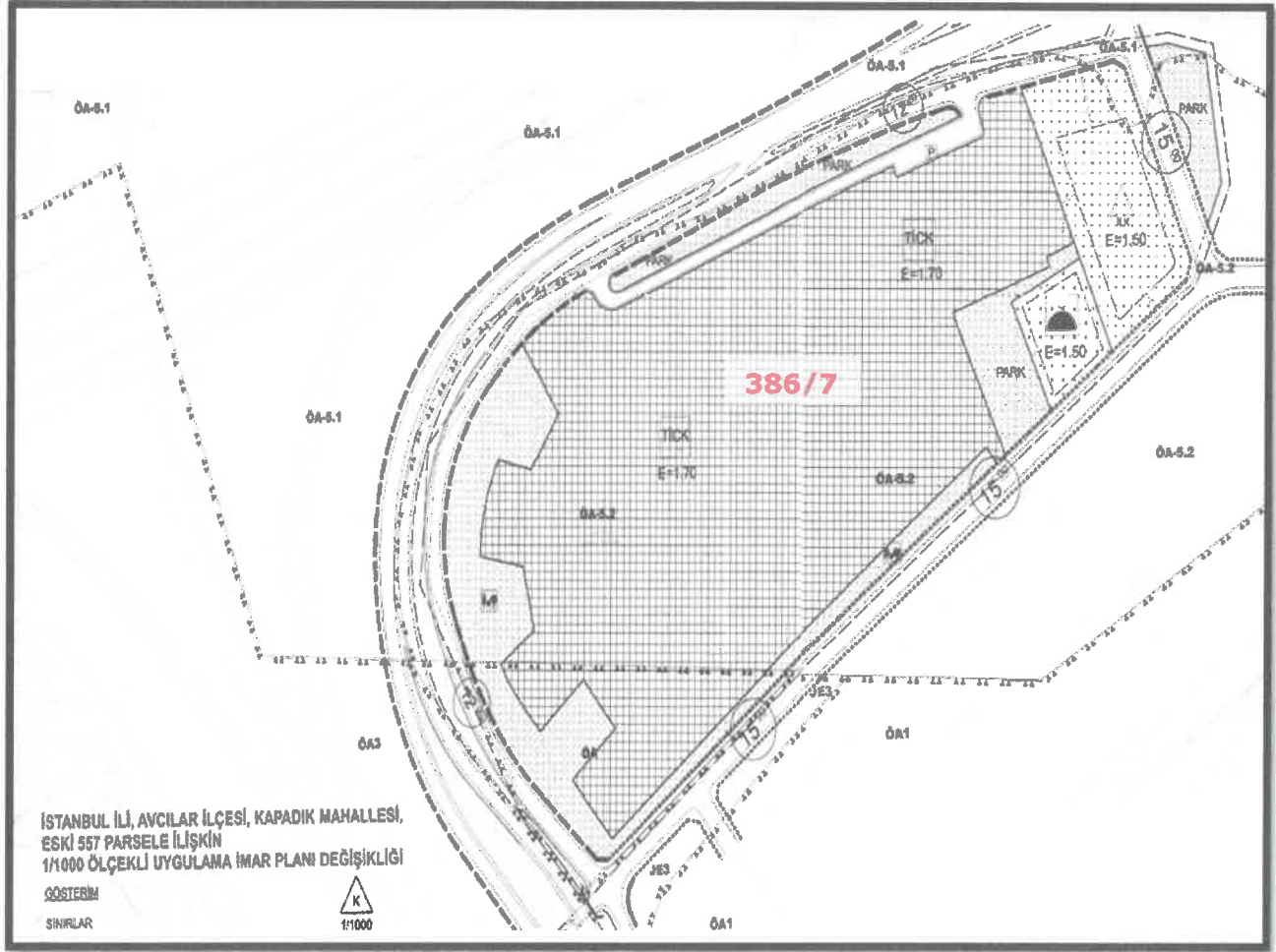
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ**

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda "İstanbul, Avcılar, Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" proje parsellerini (386, 2, 4 ve eski 5 no'lu yeni 6 ve 7 no'lu parseller) kapsayan 12.07.2018 tasdik tarihli İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Kapadık Mahallesi, Eski 557 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftasında sahip olduğu lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Lejand	Yapılaşma Şartları
386	7	Ticaret + Konut Alanı	TAKS: 0,50 - Emsal (E): 1,70

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 386 ada, 5 no'lu parselde (yeni 386 ada, 6 ve 7 no'lu parseller) ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI								
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	BB Niteliği	BB Adedi	Toplam Kat Adedi
A	25.04.2014	180-1	Yeni Yapı	3-B	37.738	Mesken	285	38
						Ofis ve İşyeri	3	
B1-B2-B3		180-2		V-A	101.585	Mesken	459	30
						Ofis ve İşyeri	37	
C1-C2-C3		180-3		V-A	81.503	Mesken	456	28
D1-D2-D3		180-4		IV-A	57.930	Mesken	231	14
Toplam					278.756		1471	

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ								
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	BB Niteliği	BB Adedi	Toplam Kat Adedi
A	07.01.2019	03-1	Yeni Yapı	3-B	37.738	Mesken	285	38
							Ofis ve İşyeri	
B1-B2-B3		03-2		V-A	101.585	Mesken	459	30
							Ofis ve İşyeri	
C1-C2-C3	03-3	V-A	81.503	Mesken	456	28		
D1-D2-D3	03-4	IV-A	57.930	Mesken	231	14		
Toplam					278.756		1471	

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

- 06.12.2013 tarih ve 21641 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 386 ada, 5 no'lu parselde 11.12.2018 tarihinde yapılan ifraz işlemi sonucunda oluşan 386 ada 6 ve 7 no'lu parseller 11.12.2018 tarih ve 24933 yevmiye no ile yeniden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Son olarak Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan taşınmazlarda 28.02.2019 tarih ve 4088 yevmiye no ile kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Eski 2 pafta 557 parsel (yeni 386 ada 5 parsel), 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın da kısmen "E: 1,50 yapılaşma şartlarında Ticaret + Konut Alanı" kısmen "İlköğretim Tesis Alanı" kısmen "Teknik Altyapı Alanı" içerisinde kalmaktadır.
- Daha sonra parseller; 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararname hükümleri uyarınca Bakanlık Makamının 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı olurları ile onaylanan İstanbul ili, Avcılar ilçesi 1/1000 ölçekli Yeşilkent-Kapadık Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır.

- 25.09.2013 tarih 48201018/14797 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı ekinde son bakanlık sınırları gönderilmiş olup proje parselleri "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisine alınmıştır.
- 386 ada 1 no'lu parselin ifraz işleminden oluşan 386 ada, 3, 4 ve 5 no'lu (yeni 6 ve 7 no'lu) parseller 11.05.2016 tasdik tarihli ve 24.08.2016 tadil onay tarihli İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Kapadık Mahallesi, Eski 557 Parşele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu proje ve gayrimenkuller için daha önce hazırlanan toplam 2 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

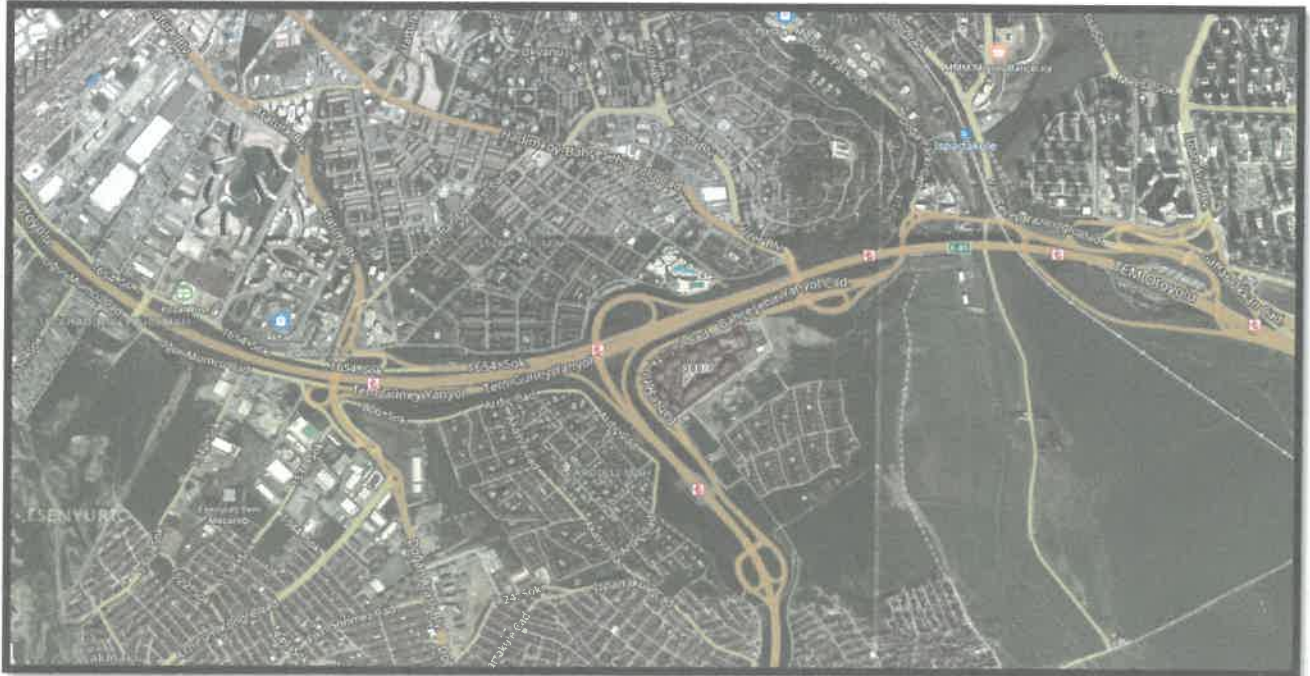
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Yeşiltepe Mahallesi, Bahçeşehir Yanyol Caddesi üzerinde yer alan Göl Panorama Evleri bünyesindeki 55 adet bağımsız bölümdür.

Bitişğinde Ardıçlı Göl Evleri bulunan projenin çevresinde Ardıçlı Evler Sitesi, Akbatı AVM, Doğa Koleji, Küçükçekmece Gölü ile orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından mesken olarak kullanılan apartmanlar bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, TEM Otoyolu Avcılar Gişesi'ne yakın mesafede konumlu olması projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Proje, TEM Otoyolu Avcılar Gişesi'ne 1,5 km, D100 (E-5) Karayolu'na 5 km, Atatürk Havalimanı'na 13 km, İstanbul Havalimanı'na 30 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne ise 40 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Avcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
ISI VE SES YALITIMI	Mevcut
ENERJİ KİMLİK BELGESİ	02.01.2019 tarihli
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
OTOPARK	Mevcut

5.3. BLOKLARIN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Göl Panorama Evleri; A, B1, B2, B3, C1, C2, C3, D1, D2 ve D3 Bloklar olmak üzere toplam 10 blok, 40 adet ticari ünite ve 1431 adet konut olmak üzere 1471 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site içerisinde açık yüzme havuzu, basketbol sahası ve tenis kortu bulunmakta olup site içi peyzaj düzenlemesi tamdır.
- Projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	YAPI SINIFI	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A BLOK	3-B	37.738	Mesken	285	38
			Ofis ve İşyeri	3	
B1-B2-B3	V-A	101.585	Mesken	459	30
			Ofis ve İşyeri	37	
C1-C2-C3	V-A	81.503	Mesken	456	28
D1-D2-D3	IV-A	57.930	Mesken	231	14
Toplam		278.756		1471	

- Rapor konusu bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesinde kat, kullanım alanı, tipi, yön ve satışa esas brüt alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	TİPİ	KAT	YÖNÜ	SATIŞA ESAS BRÜT m ² ALANI
A	157	1+1	19.KAT	KB	71,02
A	166	1+1	20.KAT	KB	71,02
A	170	1+1	21.KAT	GD	71,02
A	176	2+1	21.KAT	KD	104,78
A	202	1+1	24.KAT	KB	71,02
A	210	1+1	25.KAT	KB	71,02
B2	142	3+1	23.KAT	KB	149,18
B3	164	DÜKKAN	1.BODRUM KAT	KD-GD	485,18
C1	101	3+1	17.KAT	KB-GB	151,80
C1	107	3+1	18.KAT	KB-GB	151,80
C1	113	3+1	19.KAT	KB-GB	151,80
C1	131	3+1	22.KAT	KB-GB	151,80
C1	137	3+1	23.KAT	KB-GB	151,80
C1	138	2+1	23.KAT	KB	103,03
C1	148	3+1	25.KAT	KB-KD	134,79
C1	89	3+1	15.KAT	KB-GB	151,80
C2	144	3+1	24.KAT	GB-KB	137,73
C3	141	2+1	23.KAT	KD	103,03
C3	144	3+1	24.KAT	GB-KB	137,73
C3	149	3+1 DUBLEKS	25.KAT	KB-KD	186,12
C3	150	3+1	25.KAT	GD-KD	134,79
C3	57	2+1	9.KAT	KD	103,03
C3	99	2+1	16.KAT	KD	103,03
D1	12	3+1	2.KAT	GD	142,34
D1	19	4+1	3.KAT	GD	184,67
D1	23	4+1	3.KAT	GD	185,40
D1	31	4+1	5.KAT	GD	194,39
D1	35	4+1	5.KAT	GD	205,83
D1	41	4+1	6.KAT	GD	205,83
D1	43	4+1	7.KAT	GD	184,67
D1	50	4+1	8.KAT	KB	185,40
D1	56	4+1	9.KAT	KB	185,40
D1	73	4+1	12.KAT	GD	184,67
D1	8	4+1	1.KAT	KB	205,83
D2	1	4+1	ZEMİN KAT	GD	240,94
D2	10	4+1	1.KAT	KB	194,39
D2	13	4+1	2.KAT	GD	184,67
D2	19	4+1	3.KAT	GD	184,67
D2	23	4+1	3.KAT	GD	185,40
D2	25	4+1	4.KAT	GD	184,67
D2	31	4+1	5.KAT	GD	194,39

D2	41	4+1	6.KAT	GD	205,83
D2	43	4+1	7.KAT	GD	184,67
D2	44	4+1	7.KAT	KB	185,40
D2	47	4+1	7.KAT	GD	185,40
D2	52	4+1	8.KAT	KB	184,67
D2	55	4+1	9.KAT	GD	184,67
D2	59	4+1	9.KAT	GD	185,40
D2	61	4+1	10.KAT	GD	194,39
D2	67	4+1	11.KAT	GD	194,39
D2	7	4+1	1.KAT	GD	194,39
D2	76	4+1	12.KAT	KB	184,67
D2	77	4+1	12.KAT	GD	185,40
D3	34	4+1	5.KAT	KB	194,39
D3	76	4+1	12.KAT	KB	184,67
				TOPLAM	9.230,22

- Dairelerde iç mekan inşaat özellikleri benzer olup, salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavadır. Islak hacimlerdeki vitrifiye ve aksesuarlar ile mutfak dolap ve ekipmanları tamdır. Mutfak içerisinde ankastre mutfak ekipmanları bulunmaktadır. Giriş kapıları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptan mamuldür.

5.4. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "dükkan ve konut" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

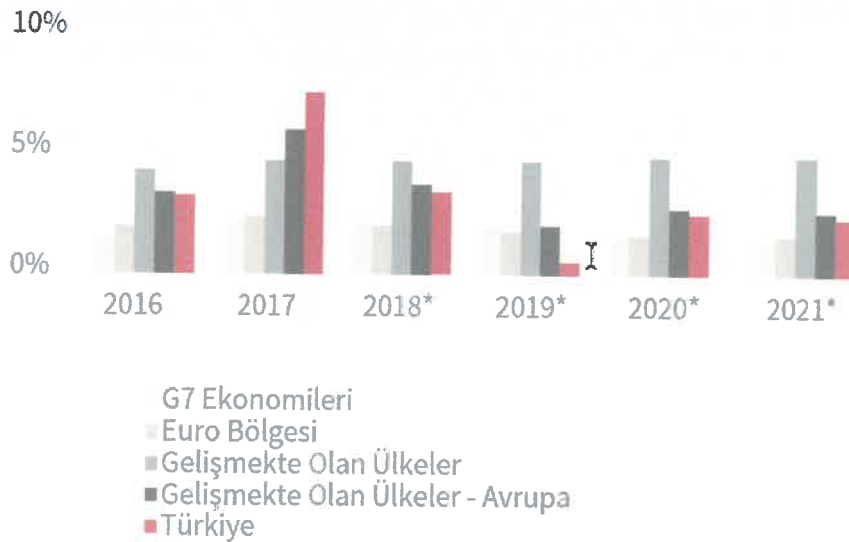
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkışma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkışmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

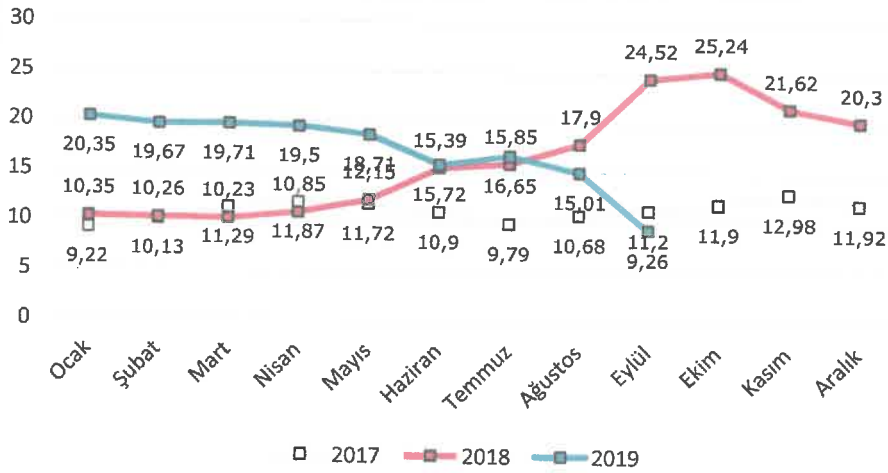
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

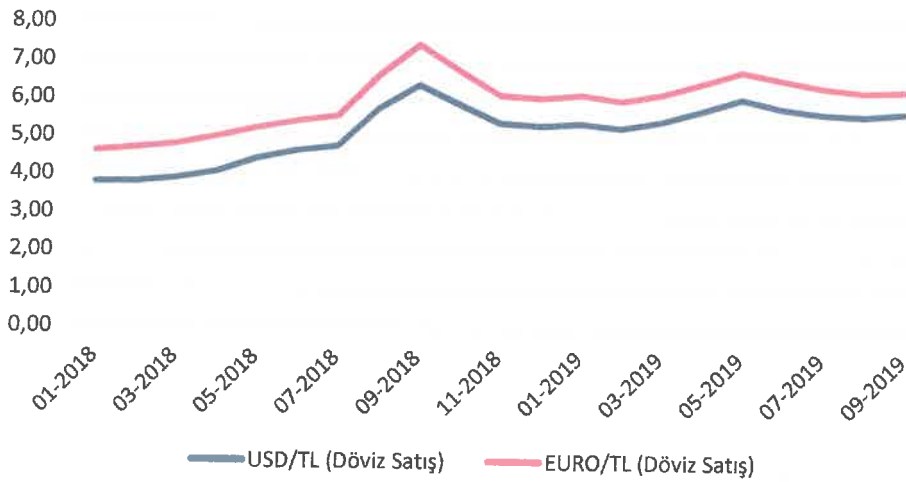
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

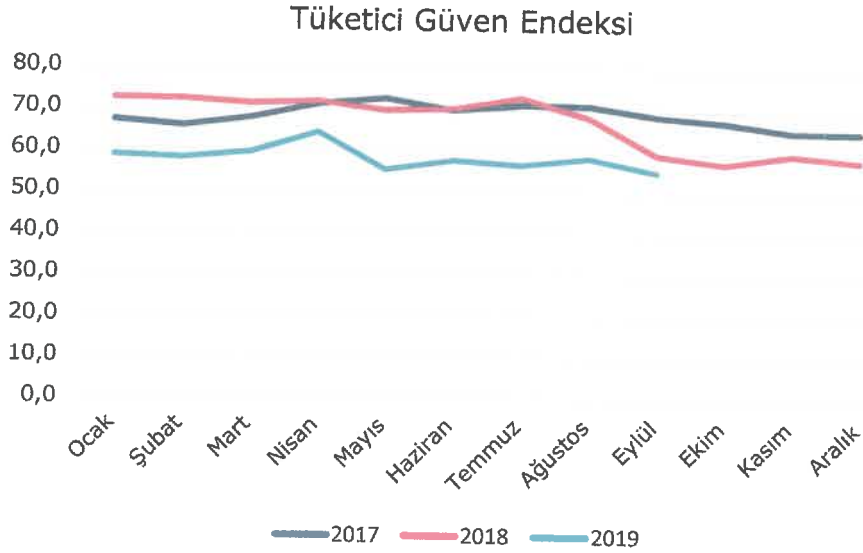
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



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. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlenen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. AVCILAR İLÇESİ

Avcılar; doğusunda Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 4.208 hektar yani 42 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. TEM Otoyolu ile E-5 (D100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 435.625 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK DAİRELER



- 1) İspartakule Stüdyo 24 projesinde yer alan bir bloğun, 12. katındaki, 55 m² kullanım alanlı, 1+0 daire 167.500,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.045,-TL)
İlgili tel.: 0532 256 47 25
- 2) İspartakule Bir İstanbul Evleri projesinde yer alan bir bloğun, 7. katındaki, 158 m² kullanım alanlı, 3+1 daire 539.500,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 3.410,-TL) İlgili tel.: 0212 669 29 66

- 3) İspartakule Bir İstanbul Evleri projesinde yer alan bir bloğun, 3. katındaki, 92 m² kullanım alanlı, 2+1 daire 370.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.020,-TL) İlgili tel.: 0212 669 83 50
- 4) Bizim Evler-4 projesinde yer alan bir bloğun, 13. katındaki, 108 m² kullanım alanlı, 2+1 daire 450.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.165,-TL)
İlgili tel.: 0535 455 39 14
- 5) Bizim Evler-5 projesinde yer alan bir bloğun, 4. katındaki, 114 m² kullanım alanlı, 2+1 daire 500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.385,-TL)
İlgili tel.: 0212 801 16 17

6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR



- 1) İspartakule Emlak Konut Projesi'nde konumlu, zemin kat, 142 m² kullanım alanlı dükkan 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.745,-TL)
İlgili tel: 0212 669 68 61
- 2) İspartakule İnovia Çarşısı'nda konumlu, zemin kat, 220 m² kullanım alanlı dükkan 1.535.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 6.975,-TL)
İlgili tel: 0212 488 66 88
- 3) Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde konumlu, zemin kat, 350 m² kullanım alanlı dükkan 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 10.000,-TL)
İlgili tel.: 0212 856 17 55
- 4) Göl Panorama projesinde konumlu, zemin kat, 450 m² kullanım alanlı dükkan 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.780,-TL)
İlgili tel: 0532 443 64 20

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer almaları,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyetleri,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- 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 karşılanamadığı 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 karşılanmadığı 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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 değerin 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 görülmeyle 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 katlanılan 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.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir yaklaşımı 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. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

8.1.1. UYGULAMA YÖNTEMİ

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

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu konutlar için emsaller; C3 Blok, 141 bağımsız bölüm no'lu konut için; konum, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından C3 Blok, 141 bağımsız bölüm no'lu konut esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)						
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklük	Mimari Özellikleri	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	3.045	10%	10%	15%	-15%	3.655,00
Emsal 2	3.410	10%	5%	5%	-15%	3.580,00
Emsal 3	4.020	10%	10%	5%	-15%	4.420,00
Emsal 4	4.165	10%	5%	0%	-15%	4.165,00
Emsal 5	4.385	10%	5%	0%	-15%	4.385,00
Ortalama						4.040,00

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)						
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklük	Mimari Özellikleri	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	7.745	10%	-10%	0%	-25%	5.810,00
Emsal 2	6.975	-5%	0%	0%	-15%	5.580,00
Emsal 3	10.000	-5%	0%	0%	-25%	7.000,00
Emsal 4	7.925	5%	-5%	0%	-15%	6.735,00
Ortalama						6.280,00

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 55 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerlemede taşınmazlara yönetim planı ile tahsis edilen alanlar dikkate alınmıştır. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)
9.230,22	37.223.811,13

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; değerlemeye konu 58 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam pazar değeri için **37.223.811,13 TL** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle Türk Lirası cinsinden pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	37.223.811,13	6.509.252	5.831.711

Not: 31.10.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,7186 TL ve 1,-EURO = 6,3830 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 38.113.750,-TL'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.
 Bilgilerinize sunulur. 01 Kasım 2019
 (Değerleme tarihi: 28 Ekim 2019)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
 Şehir Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
 Şehir Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgesi
- Onaylı Çarşaf Listeleri
- Fotoğraflar
- Şirketimiz Tarafından Daha Önce Hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporlarına Ait Bilgiler
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri