



**İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ  
İMRAHOR İLYAS BEY MAHALLESİ  
2384 ADA 7 NO.LU PARSEL  
DEĞERLEME RAPORU**

EMLAK KONUT – 12.14 – 185

---

İSTANBUL, ARALIK 2014

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli Fatih İlçesi İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 no.lu parsel ile ilgili değerlendirme raporu
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli Fatih İlçesi İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 no.lu parsel
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz: İmar Durumu.
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Bknz: Yapısal ve teknik özellikler.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>ARSA DEĞERİ</b>	69.607.962,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme .....	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri .....	8
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri .....	10
Gayrimenkulün İmar Durumu .....	11
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	13
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	14
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	14
BÖLGESEL ANALİZLER .....	15
İstanbul İli .....	15
Fatih İlçesi.....	16
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	17
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	17
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	17
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	18
Gelir Yöntemi.....	18
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	18
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19
Emsal Araştırması .....	19
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	19
Çevrede Nitelikli Konut, Ticaret Emsalleri ve Gecelik Otel Fiyatları .....	20
Değer Takdiri .....	21
Emsal Yönetimine Göre Arsa Değer Takdiri .....	21
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	22
En Verimli Kullanım Analizi.....	24
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	25

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

30.12.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-185

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul ili Fatih İlçesi İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 parsel numaralı Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

### 1.4 Şirket Bilgileri

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

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

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada, 7 parsel no.lu taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerlerinin ve güncel Pazar değerlerinin tespiti.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 26.12.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 19.12.2014 tarih 2014/111 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Sinem YEDİKARDAŞLAR**  
(Ekonomist)  
Lisans No:402908

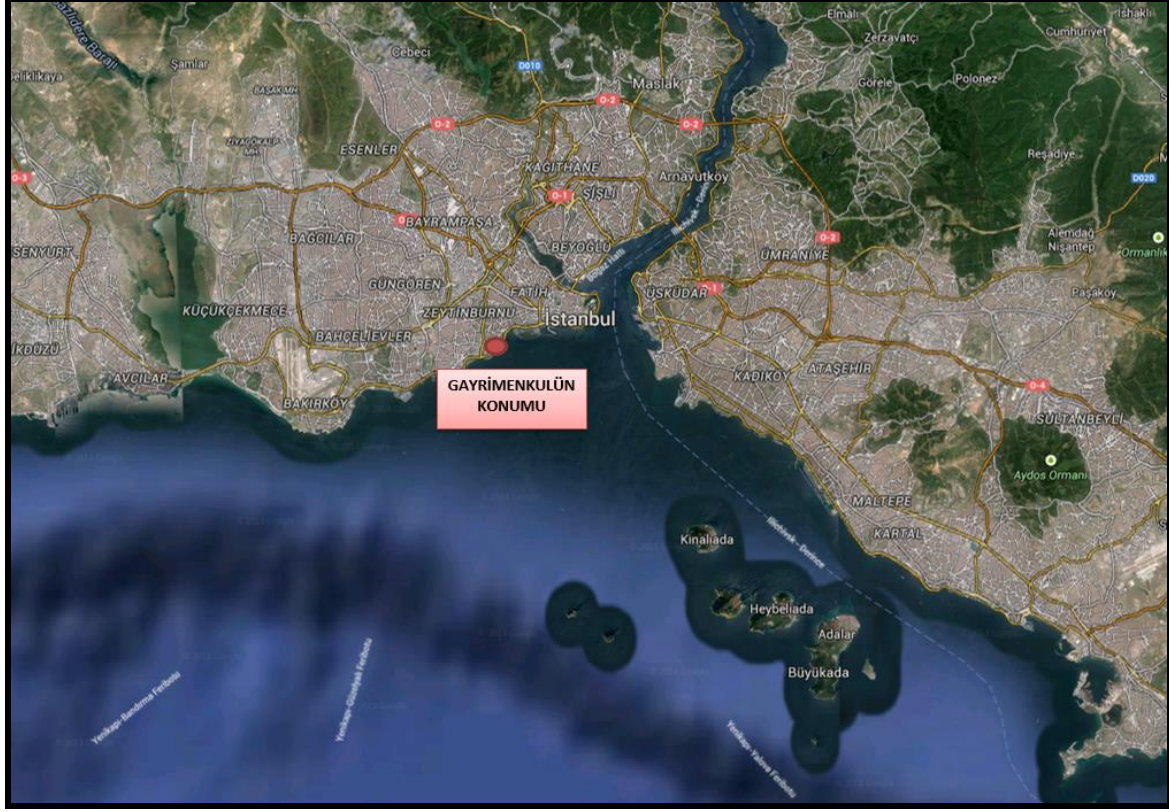


**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

## 2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi'nde yer alan 2384 ada 7 no.lu parsel olup 40.945,86 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



Değerleme konusu gayrimenkulün çevresi, konumu ve özellikleri itibarıyla İstanbul'un en nitelikli ve bilinen yerlerindedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölge turizm alanı olmakla beraber, yakın çevresinde ticaret ve konut yapılaşmaları da yoğunudur. Gayrimenkul konum itibarı ile İstanbul'un yapılan ve yapılmakta olan; Marmaray ve Avrasya Tüneli, gibi büyük projelere yakın konumludur. Ayrıca gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan Ottomare Suites Hotel, Ibis Hotel ve Novotel gibi oteller bölgenin turizm sektörü açısından önemini göstermektedir. Bunların dışında gayrimenkulün yakın çevresinde; D100 Karayolu, Kennedy Caddesi, Atatürk Havalimanı, Kazlıçeşme Marmaray Durağı, Bostancı – Kadıköy – Yenikapı Vapur İskelesi, Zeytinburnu Rıhtımı, Ataköy Marina yer almaktadır.



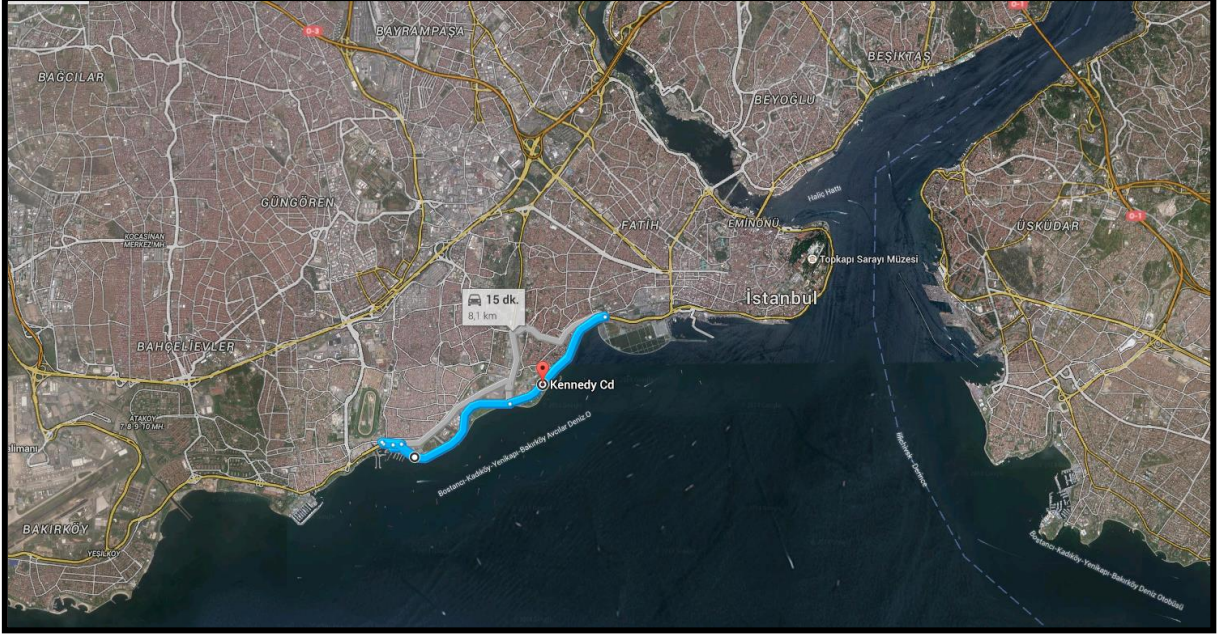


### Marmaray ve Avrasya Tüneli Projesi





## 2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu alana ulaşım Kennedy (Bakırköy –Eminönü Sahil Yolu) Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bölge konum itibari ile ulaşım imkanlarının rahat olduğu bir bölgedir. Bölgeye otobüs, minibüs, vapur, Marmaray gibi toplu taşıma araçları ile kara ve denizden ulaşım mevcuttur. Ayrıca belli bir kısmı hizmete açılan ve yapımı devam Marmaray Hattı ve yapılmakta olan Avrasya Tünelinin bitmesi halinde İstanbul'un her bölgesinden ulaşım rahatça sağlanacaktır.

**Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:** Değerleme konusu gayrimenkuller Boğaziçi Köprüsüne takribi 17 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 23 km, Atatürk Havalimanına takribi 11 km, Sabiha Gökçen Havalimanına takribi 54 km uzaklıktadır.

### 2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS üzerinden 26.02.2014 tarih ve 09:53 saatinde alınmıştır.

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2384
İlçe	FATİH	Parsel	7
Mahalle	İMRAHOR İLYAS BEY	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	40.945,86
Cilt/Sayfa	9/1024	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİKULE İSTASYON VE ÖÜŞTEMİLATI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	08.07.2014/15090		
Edinme Sebebi	İFRAZ İŞLEMİ		
Beyan	01.03.2005 tarih 1586 ve 22.06.2005 tarih 5976 yevmiye numaraları ile "Planda gösterilen 36,01 m <sup>2</sup> lik kısım 2. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır" beyanı ile, 19.09.2005 tarih 8873 yevmiye no ile "Lojman ve atelye büroları 2. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır" beyanı bulunmaktadır.		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

*Taşınmazın son üç yıllık tapu hareketleri şöyledir;*

- 14.12.2011 tarihinde parselin ifraz olması nedeni ile tapu tarihi değişmiş olup, mülkiyet bilgisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.
- 08.07.2014 tarih ve 15090 yevmiye ile ifraz işleminden tescil edilmiş olup mülkiyet bilgisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

**Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

## 2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

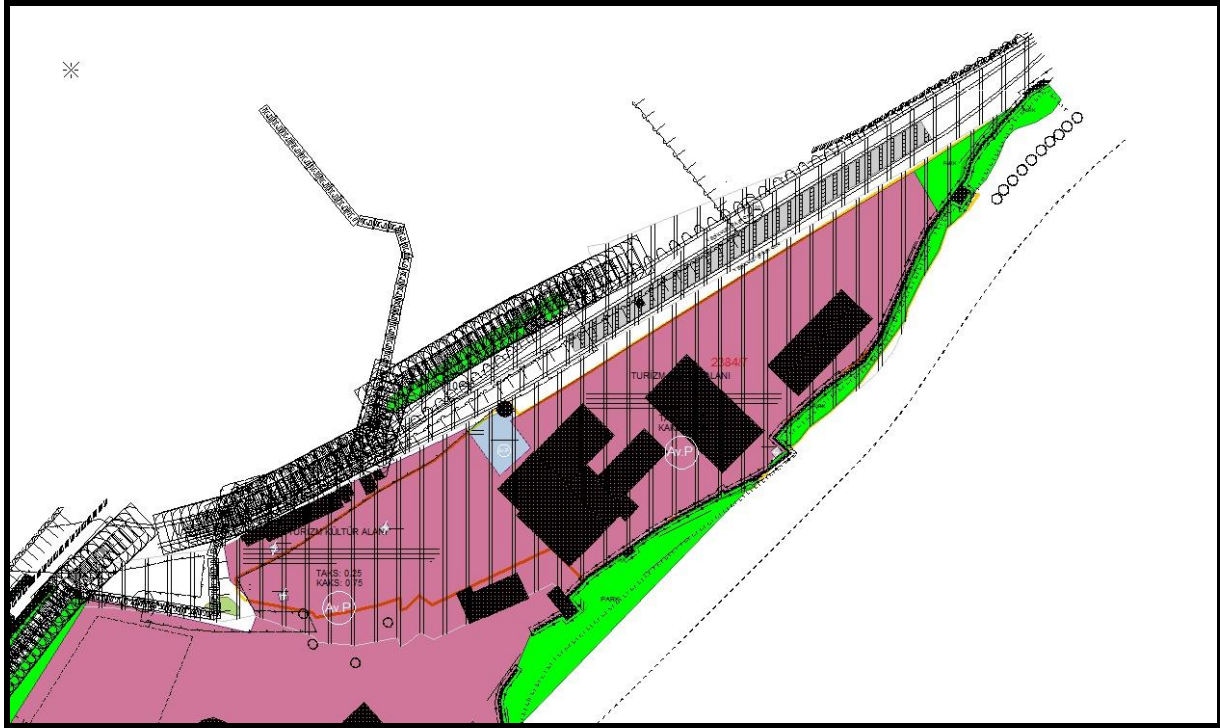
İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesinde yer alan gayrimenkulün kadastral bilgileri aşağıdaki gibidir.

✓ **2384 ada 7 Parsel: 40.945,86 m<sup>2</sup>**

KOT KESİT BELGESİ						Doküman No:	İŞNİ 003
						Yayın Tarihi:	
						Revizyon No:	
						Revizyon Tarihi:	
						Sayfa No:	
T.C. FATİH BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			Adı Soyadı: Emlak Konut				
			Adres: .....				
İlgi: 03.09.2014 tarihli ve 10467 sayılı yazınız.							
Ekteki Plankote Kontrol edilmiştir.							
İLÇESİ	FATİH		NİVELMAN NOKTASI (19)	(RS) NOKTASI		TARİH VE NUMARASI	
MAHALLESİ	Yedikule			KOT DEĞERİ	İlberi	PLAN ÖLÇEĞİ	
SOKAK	Kennedy		İmar durumunun tarihi ve numarası			KESİT ÖLÇEĞİ	
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	NOT			
		2384	7				
Teknik Eleman Kadri KABAN Harita Müh. 21.10.2014			Ruhsat ve İskan Şefi Yeşim ERDAL 21.10.2014			İmar ve Şehircilik Müdürü Dincer ÖZÜBEK ...../2014	

## 2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı **1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1. Ve 2. Derece Koruma Bölgesinde kısmen Turizm Kültür Alanı, kısmen park, kısmen camii alanında** kalmaktadır. Turizm Kültür Alanında kalan yer için **TAKS:0,25, KAKS:0,75** olup, planda “Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve Tarihi Yarımada Silüetine aykırı olmama koşulu ile plan ve plan notlarına aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir.”



**Taşınmazların son üç yıllık imar hareketleri şöyledir;**

- 30.12.2011 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Fatih (Tarihi Yarımada) Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

- İstanbul Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 03.11.2011 gün ve 101 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.10.2012 gün ve 81 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanan alanda TOKİ mülkiyetindeki 3 parsel (eski 1 ) sayılı taşınmazın 4, 5, 6, 7 parsellere ifraz edilmiştir.
- 37,44 m<sup>2</sup> lik kısmının kamulaştırma sonucu 4 ve 5 parseller olarak, ayrıca yol olarak kullanılan sur dışındaki 215,66 m<sup>2</sup> lik kısmının 6 ve 7 parseller olarak ifraz edilmiştir.

#### Plan Notlarına Göre Turizm Kültür Alanı:

- Tarihi Yarımada'nın tarihi-kültürel değerlerine hizmet vermek amacı ile projelendirilerek geliştirilecek alanlardır. Bu alanlarda nitelikli turizm-konaklama işlevleri, turizme hizmet verecek ticaret ve sosyal-kültürel işlevler birlikte yer alabilir. Planda Turizm + Kültür Alanları olarak gösterilen Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri Alanı içerisinde yer alan TCDD kullanımlarının sur dışında desantralize edilmesi sonrasında, bu alanlar ile güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların plan notlarının ilgili maddeleri çerçevesinde, kamuya açık yeşil alanlar-meydan-yaya yolları ve otopark cepleri olarak kullanımı için belediyesi ile yapılacak bir protokol ve program çerçevesinde uygulama yapılacaktır. Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri-İETT Yedikule Gazhaneleri Alanı içerisinde öngörülen Turizm + Kültür işlevleri yer alan alanlarda öncelikle Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartlarıyla bölge dokusu ve "Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1.derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanları) Silüetine" aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS:0,25 KAKAS:0,75 aşılınmamak koşulu ile bu plan ve plan hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir. Bu alanlarda yer alabilecek sosyal – kültürel işlevler yapının zemin katında yer alabileceği gibi birden fazla blok düzenlemesi halinde tek blok bütününde de yer alabilir.

**Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

## 2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

- ✓ Parsel üzerinde toplam 7 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde yapıların kullanılamaz durumda oldukları görülmüştür.

## 2.7 Gayrimenkulün Yapısal Ve Teknik Özellikleri

- Parsel üzerinde toplam 7 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde yapıların kullanılamaz durumda oldukları görülmüştür.
- 1 no'lu, 2 no'lu ve 3 no'lu binaların oturma alanı yaklaşık brüt 4.841,53 m<sup>2</sup>'dir. 1 ve 2 no'lu binalar mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır. 3 no'lu bina eski imar planına "Bucakbağı Mescidi", yeni imar planına ise dini tesisler alanı olarak işlenmiştir. Bina tamamen yıkılmış vaziyette olup imar planına göre oturma alanı hesaplanmıştır.
- 4 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 2.361,86 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.
- 5 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.704,16 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.
- 6 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 70,81 m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda surlara bitişik olarak inşa edildiği gözlemlenen bina kısmen yıkılmış durumdadır.
- 7 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 129,97 m<sup>2</sup>'dir. İmar planına göre su deposu olarak tespit edilmektedir.
- Parsel üzerinde bulunan tescilli yapıların toplam oturma alanı yaklaşık brüt 9.108,34 m<sup>2</sup>'dir.
- Parseller üzerindeki yapılar kullanılmaz durumda olup ekonomik ömürlerini tamamlamış durumdadır. Bu nedenle değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.

## 2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz “Yedikule İstasyon ve Müştemilatı” vasfındadır.
- ✓ Taşınmazın tapu kaydında Planda gösterilen 36,01 m<sup>2</sup> lik kısım 2. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır” ve Lojman ve atelye büroları 2. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır beyanları bulunmaktadır.

## 2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Taşınmazın konumu Marmara Denizi manzarasına hakim olmaları,
- Merkezi konumu,
- Bölgenin alt yapısının tamamlanmış olması.

### 2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Taşınmazın nitelikleri dolayısıyla sınırlı alıcı kitlesine sahip olmaları,
- Kennedy Caddesi’nden giriş bulunmaması.

### 3 BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul İli

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

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



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



Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

### 3.2 Fatih İlçesi

**Zeytinburnu**, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir.

Zeytinburnu ilçesi toprakları 1953 yılına değin doğusu Fatih ilçesi batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetilmiştir. 1950 yıllarında artık Fatih veya Bakırköy ilçesinden yönetimi yapılamayan bu yörenin yönetsel bir örgüte kavuşturulması düşünülmeye başlanmıştır. 30 Temmuz 1953 tarihinde Fatih ilçesine bağlı **Zeytinburnu Bucağı** olarak örgütlendirilmiştir. Batı bölümü yine Bakırköy ilçesine bağlı olarak kalmıştır.

1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 olmuştur. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile **Zeytinburnu İlçesi** adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olmuştur.

Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunmaktadır. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir.

## 4 GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

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

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

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

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

## 5 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu, Emsal:2,50 yapılaşma koşulu ile Turizm Alanı imarlı 73.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 2007 yılında ihale yolu ile TOBB tarafından 392.000.000,00 ₺ bedel ile satın alınmıştır. (5.369,86 ₺/m<sup>2</sup>)
- Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Konut + Ticaret Alanı imarlı, 3.712 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 20.000.000,00 USD bedelle satılıktır. (5.387,93 USD/m<sup>2</sup>-12.176,72 ₺/m<sup>2</sup>) (Mon Emlak: 0 212 660 26 94 )
- Zeytinburnu İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içinde yer alan Konut + Ticaret Alanı imarlı, 12.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 30.000.000,00 USD bedelle satılıktır. (2.500,00 USD/m<sup>2</sup> - 5.650,00 ₺/m<sup>2</sup>) (Palancı Emlak: 0212 483 20 50)

\* Rapor tarihi itibariyle 1 USD= 2,26 ₺ dir.

### 5.1.2 Çevrede Nitelikli Konut, Ticaret Emsalleri ve Gecelik Otel Fiyatları

- **Uluocak Emlak (0212 664 83 71)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 1+1, 5.katta, 76,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 850.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (11.184,21 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Taner Emlak (0212 530 11 43)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 1+1, 9.katta, 78,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 1.080.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (13.846,15 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Taner Emlak (0212 530 11 43)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 3+1, 24.katta, 154,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 2.210.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (14.350,65 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Sedefkent Emlak (0212 679 07 77)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 4+1, 4.katta, 240,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 2.750.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (11.458,33 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (0539 771 12 30)** ile yapılan görüşmede, konu mülklere yakın konumlu Onaltı Dokuz Projesinde, 5.katta, 3+1, 161,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 950.000,00 USD bedelle satılıktır. (5.900,62 USD/m<sup>2</sup> - 13.335,40 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Kurtuluş Emlak (0212 558 60 60)** ile yapılan görüşmede, konu mülklere yakın konumlu Onaltı Dokuz Projesinde, 9.katta, 1+1, 92,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 1.100.000,00 USD bedelle satılıktır. (11.956,52 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Remax Baray (0536 341 60 08)** ile yapılan görüşmede, Veliefendi The İstanbul Projesinde, 8.katta, 4+1, 212,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 1.750.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (8.254,71 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Remax Special (0212 465 22 12)** ile yapılan görüşmede, Veliefendi The İstanbul Projesinde, 13.katta, 2+1, 135,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 950.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (7.037,03 ₺/m<sup>2</sup>)

- **Kurtuluş Emlak (0212 558 60 60)** ile yapılan görüşmede, Veliefendi The İstanbul Projesinde, giriş katta, 3+1, 190,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 1.480.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (7.789,47 ₺/m<sup>2</sup>)
- Veliefendi The İstanbul Projesi kapsamında yer alan 42 adet ticari bölümün 640 m<sup>2</sup> - 840 m<sup>2</sup> alanlara sahip bölümlerin 5.000.000 ₺ – 8.000.000 ₺ (7.812 ₺/m<sup>2</sup>- 9.523 ₺/m<sup>2</sup>) arasında olacağı bilgisi alınmıştır.
- **Pyramid Emlak (0212 560 78 45)** ile yapılan görüşmede, Platform Merter projesinde 2+2, 160,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ofis 1.500.000,00 ₺ bedele satılıktır. (9.375,00 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Fatih Emlak (0555 993 77 03)** ile yapılan görüşmede, Platform Merter projesinde 1+1, 87,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ofis 1.050.000,00 ₺ bedele satılıktır. (12.068,96 ₺/m<sup>2</sup>)

SIRA NO	OTEL ADI	BİR GECELİK ORTALAMA ODA FİYATI (₺)
1	TITANIC PORT BAKIRKOY (*****)	380,00 ₺
2	SHERATON ISTANBUL ATAKOY HOTEL (*****)	600,00 ₺
3	RAMADA HOTEL ATAKOY (*****)	515,00 ₺
4	NOVOTEL (****)	425,00 ₺

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Yönetimine Göre Arsa Değer Takdiri

Yapılan emsal araştırmalarına göre, taşınmazın yakın çevresinde, benzer niteliklere sahip arsa emsalleri bulunamamıştır.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, cepheleri, sahile olan yakınlıkları, manzarası, mevcut kullanım durumu, imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değerinin 1.700,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur. Değerlemede Yol, Teknik Altyapı Alanı, Sosyal Tesis Alanı olarak planlanan alanlar dikkate alınmamıştır.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>)

$$= 40.945,86 \text{ m}^2 \times 1.700,00 \text{ ₺/m}^2$$

$$= \mathbf{69.607.962,00 \text{ ₺}}$$
 olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Konu parsel yüzölçümü 40.945,86 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde eski eser tescilli yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların toplam alanları ise 9.108,34 m<sup>2</sup>'dir.

Konu parsel güncel imar durumuna göre; Turizm Kültür Alanı ve TAKS:0,25, KAKS:0,75 yapılaşma şartlarına sahiptir.

Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	40.945,86
Dini Tesis Alanı (m <sup>2</sup> )	810,00
Park Alanı (m <sup>2</sup> )	2.100,00
Net Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	38.035,86
KAKS	0,75
Emsale Dahil İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	28.526,90
Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )(+%10)	31.379,58

Gayrimenkul için geliştirilen proje analizinde;

- Turizm Kültür Fonksiyonlu Alanın, kalan yapılaşma hakkının tamamı için otel inşa edilmesi öngörülmüştür.
- Emsale tabi inşaat alanının % 10 fazlası satılabilir inşaat alanı olarak kabul edilmiştir. Buna bağlı olarak toplam satılabilir inşaat alanı 31.379,58 m<sup>2</sup> olmaktadır.
- Otel inşaat alanının % 30'unun ortak alanlardan oluşacağı ve 1 odanın ortalama 40 m<sup>2</sup> olması kabulü ile otel için toplam oda sayısı 550 olmaktadır.
- Çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda alanda inşa edilecek otel için gecelik konaklama fiyatı 450 ₺ olarak belirlenmiştir.
- Bölgede kapitalizasyon oranı % 7 kabul edilmiştir.
- Buna göre geliştirilen otel projesine göre otelin bugüne indirgenmiş toplam değeri 321.603.156,97 ₺ dir.
- Emlak Konut GYO hasılat oranı % 35 olarak kabul edilerek hasılat payı **112.561.105,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Kabul Edilen Sabit Veriler		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Otel Oda Sayısı	550 ADET										
Yatak Sayısı	ADET										
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN										
Yıllık Oda Kapasitesi	ODA										
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (2014)	450 TL										
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	5 %										
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80 %										
Yiyecek İçecek Gelirleri	20 %										
Diğer Gelirler	5 %										
Departman Giderleri	40 %										
İşletme Giderleri	15 %										
Sabit Giderler	5 %										
Kapitalizasyon Oranı	7%										
<b>OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ</b>											
ODA GELİRLERİ		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%										
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (TL)	450,00										
TOPLAM ODA GELİRLERİ (TL)	72.270.000,00										
YIYECEK - İÇECEK GELİRLERİ(TL)	14.454.000,00										
DİĞER GELİRLER	3.613.500,00										
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>90.337.500,00</b>										
GİDERLER		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Departman Giderleri	36.135.000,00										
İşletme Giderleri	13.550.625,00										
Sabit Giderler	4.516.875,00										
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>54.202.500,00</b>										
<b>NET NAKİT AKIŞI</b>	<b>36.135.000,00</b>										
10. Gelir Yılı Proje Değeri											
İndirgeme Katsayısı	0,9390										
<b>İNDİRGENMİŞ NET NAKİT AKIŞI</b>	<b>33.929.577,46</b>										
<b>OTELİN BUG ÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>321.603.156,97</b>										
<b>OTELİN BUG ÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (USD)</b>	<b>142.302.281,84</b>										
<b>EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI</b>	<b>112.561.105</b>										
<b>Oran</b>	<b>35%</b>										
<b>DEĞER (₺)</b>	<b>112.561.105</b>										



### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün mevcut imar koşulları doğrultusunda kullanılmasının en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6 DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesinde yer alan 2384 ada 7 no.lu parsel olup 40.945,86 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı **1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1. Ve 2. Derece Koruma Bölgesinde kısmen Turizm Kültür Alanı, kısmen park, kısmen cami alanında** kalmaktadır.

Parseller üzerindeki yapılar kullanılmaz durumda olup ekonomik ömürlerini tamamlamış durumdadır. Bu nedenle değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.

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

Sonuç olarak Değerleme Konusu Gayrimenkulün Pazar Değeri;

**69.607.962,00 ₺ (Altmışdoksanmilyonaltıyüzyedibindokuzyüzaltmışiki Türk Lirası)** olarak, hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

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

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

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

#### Değerleme Uzmanı



**Sinem YEDİKARDAŞLAR**  
(Ekonomist)  
Lisans No:402908

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

- 1- Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi