

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2013 tarih ve 8422 – IV sayılı
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	24 Aralık 2013
Revize Rapor Tarihi	01 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak, No: 1, 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler, Çukurova / ADANA
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi, 21M-IV pafta, 6608 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 16, 17 ve 18 bağımsız bölüm no'lu iş yerleri
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. 18 no'lu bağımsız bölümde ise kira sözleşmesi mevcuttur.
Mevcut Kullanım	16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. 18 no'lu bağımsız bölümde ise fast food restoranı için dekorasyon çalışmaları devam etmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde müştereken kısıtlayıcı olmayan 2 adet beyan notu mevcuttur.
Taşınmazların Toplam Kapalı Kullanım Alanı	1.487,70 m ²
İmar Durumu	Lejantı: Konut Alanı Yapı nizamı: Ayrık, Yükseklik (H _{max}): Serbest, Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,40 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 2,40
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Dükkan / iş yeri

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV Hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	7.095.000	3.455.000	2.540.000
Gelir İndirgeme	7.745.000	3.770.000	2.775.000
Nihai Sonuç	7.095.000	3.455.000	2.540.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Murat YILDIRIM (SPK Lisans Belge No: 402178)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	7
5.c) İmar durumu incelemesi	7
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) Binanın inşaat özellikleri	10
6.c) Açıklamalar	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	11
7.c) Bölge analizi	12
7.d) Piyasa bilgileri	13
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	14
8. DEĞERLEME SÜRECİ	14
8.a) Değerleme yöntemleri	14
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	14
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	15
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	15
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	16
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	18
10. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	18
11. SONUÇ	19

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak, No: 1, 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler, Çukurova / ADANA
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 03 Aralık 2013 tarih ve 8422 – IV sayılı
MÜŞTERİ NO	: 818
RAPOR NO	: 2013/8459
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 24 Aralık 2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	: 01 Ağustos 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Murat YILDIRIM (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 itibariyle 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 değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 310 62 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 23.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 96,15
FAALİYET KONUSU	: Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak eden esas olarak gayrimenkullere-gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. 11.10.2012 tarihli tescile ait tadil metninde yazılı olan diğer işler.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Giresun Projesi - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana Projesi - Ordu İli, Merkez İlçesi, 238 ada, 37 no'lu parsel

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı 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 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.

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 ilgilimiz 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 değerlendirme 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

SAHİBİ : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Adana
İLÇESİ : Çukurova
MAHALLESİ : Karalarbucağı
PAFTA NO : 21M-IV
ADA NO : 6608
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 19 katlı betonarme apartman ve arsası (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 1.783 m²
YEVMIYE NO : 7952
TAPU TARİHİ : 16.04.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
16	1. bodrum + zemin + asma	İş yeri	224/4147	187	18418
17	1. bodrum + zemin + asma	İş yeri	299/4147	187	18419
18	1. bodrum + zemin + asma	İş yeri	409/4147	187	18420

Not: 16 no'lu bağımsız bölümün 224/4147 arsa payına karşılık gelen arsa yüzölçümü ~ **96,31 m²**,
17 no'lu bağımsız bölümün 299/4147 arsa payına karşılık gelen arsa yüzölçümü ~ **128,55 m²**,
18 no'lu bağımsız bölümün 409/4147 arsa payına karşılık gelen arsa yüzölçümü ise ~ **175,85 m²**'dir.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde 24.12.2013 tarih ve saat 08:58 itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar (3 adet bağımsız bölüm) üzerinde **müştere**ken aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- o Yönetim planı değişikliği: 29.03.2013 tarihli. (29.03.2013 tarih ve 8574 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02.04.2013 tarih ve 8723 yevmiye no ile)

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu bulunduğu parselin 08.09.1998 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında “**Konut Alanı**” içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- o **Yapı Nizamı:** Ayrık
- o **Yükseklik (H_{max}):** Serbest
- o **Taban Alanı Katsayısı (TAKS) (*):** 0,40
- o **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) (**):** 2,40

(*) **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 (müstemilat) bu alana katılmaz.

(**) **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 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.

Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Çukurova Tapu Müdürlüğü arşivlerinde taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- o Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde rapora konu taşınmazların konumlandığı binaya ait 05.11.2013 tasdik tarihli, iş yeri merdiven ve duvarları için hazırlanmış, kat irtifakına esas mimari tadilat projesi mevcuttur.
- o Çukurova Tapu Müdürlüğü'nde ise rapora konu taşınmazların konumlandığı binaya ait 11.03.2013 tasdik tarihli kat irtifakına esas mimari tadilat projesi mevcuttur.
- o Taşınmazların konumlandığı binaya ait 24.02.2010 tarih ve 3/19 no'lu ilk yapı ruhsatı, 21.02.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatı ile 13.02.2013 tarih ve 2/6 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- o 05.11.2013 tarihli mimari proje ile iş yeri merdiven ve duvarları için yapılmış tadilat ise 21.02.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatına yazı ile not edilmiştir.

- Kat irtifakına esas mimari tadilat projesine göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kullanım aşağıdaki tablodaki gibidir;

KAT NO	16 NO'LU B.B	17 NO'LU B.B	18 NO'LU B.B
1. bodrum	144,70 m ²	192,70 m ²	247,00 m ²
Zemin	144,70 m ²	192,70 m ²	220,00 m ²
Asma	95,30 m ²	126,40 m ²	124,20 m ²
TOPLAM	384,70 m²	511,80 m²	591,20 m²

- Ayrıca taşınmazlara ait olan ve tapu kütüğüne tescil edilen 29.03.2013 tarihli yönetim planının 38. maddesine göre 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümlerin üstündeki teras alanları (dam) söz konusu bağımsız bölümlerin müstakil ve sürekli kullanımına tahsis edilmiştir.
- Söz konusu teras alanlarının toplamı 313 m² olup bu alanın bağımsız bölüm bazında dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞ. BÖLÜM NO	TERAS ALANI
16	180 m ²
17	40 m ²
18	93 m ²
TOPLAM	313 m²

- Teras alanları bağımsız bölümlerin faydalı alanları olarak değerlendirilmiş olup bu durum olumlu faktör olarak değerlerinde yansıtılmıştır.

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Tapu Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı bina için 14.07.2011 tarihinde kat irtifakı kurulduğu, 14.03.2013 tarihinde kat irtifakının yenilendiği ve 02.04.2013 tarihinde ise kat mülkiyetine geçildiği tespit edilmiştir. Ayrıca; taşınmazların mülkiyeti daha önce Baysaş İnşaat Turizm Özel Sağlık Hizmetleri Petrol Sanayi Ticaret A.Ş.'ne ait iken 16.04.2013 tarihinde satın alma işlemi Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Belediye incelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Adana İli, Çukurova İlçesi, Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak üzerinde konumlu 1 kapı no'lu bina bünyesinde yer alan **16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümlerdir.**

16 ve 17 no'lu bağımsız bölümler hâlihazırda boş durumdadırlar. 18 no'lu bağımsız bölümde ise kiracı firma tarafından fast food restoranı için dekorasyon yapılmaktadır. 18 no'lu bağımsız bölüme ait kira sözleşmesi bulunmaktadır. (*)

Yakın çevrede; İller Bankası, Çukurova Cerrahi Tıp Merkezi ve zemin katlarında dükkân, normal katlarında ise iş yeri, ofis ve meskenler bulunan binalar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Adnan Kahveci Bulvarı.....	:	200 m
Adana Çevreyolu.....	:	550 m
Seyhan Gölü.....	:	1,2 km
Adana (Merkez).....	:	4 km
Adana Şakirpaşa Havaalanı.....	:	9 km
Ceyhan.....	:	54 km
Tarsus.....	:	56 km
Mersin.....	:	82 km

(*) 08.05.2013 tarihli kira sözleşmesi hakkında genel bilgiler aşağıdaki gibidir. Kira sözleşmesinin bir sureti rapor ekinde yer almaktadır.

- Kiracı firma: TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.

- Kira süresi: 10 (on) yıldır.

- Kira bedeli ve ödeme şekli:

Ciro esaslı; kiracının gerçekleştirdiği aylık satışlardan elde ettiği toplam gelirden KDV düşüldükten sonra kalan miktarın % 12'si aylık kira bedeli olarak tespit edilmiştir. Bu tutara KDV eklenecektir. Kiracı, gerçekleştirdiği ciroyu ilgili ayı izleyen beş gün içinde ilgili satış raporları ekinde kiralayana bildirecektir. Kiralayan bunun üzerine ciroya dayalı aylık kira bedelini hesaplayacak ve kiracıya sonucu bildirecektir. Eğer ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedelinden (11.000,-USD + KDV) yüksek ise, aradaki fark, takip ayın asgari kira bedeline eklenerek ciroya dayalı bedelinin bildirilmesini izleyen beş iş günü içinde kiracı tarafından kiralayana ödenecektir.

Asgari aylık kira bedeli; her durumda 11.000,-USD + KDV'dir.

6.b) Binanın inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	19 (2 bodrum + zemin + asma + 15 normal kat)
YAPININ YAŞI	Yeni bina
TOPLAM KULLANIM ALANI	1.487,70 m ² (3 adet bağımsız bölümün toplamı) (*)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	Toprak kaynaklı ısı pompası sistemi ve elektrik
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Yok
DIŞ CEPHE	Siva + dış cephe boyası + cam giydirme + alüminyum komposit
ÇATI	Teras tipi
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark mevcut
DEPREM BÖLGESİ	2. Bölge
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler. (Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

(*) Taşınmazların kullanım alanları mimari projelerinden alınmıştır. Ayrıca bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş olan toplam 313 m² kullanım alanına sahip teras alanı bulunmaktadır.

6.c) Açıklamalar

- Taşınmazların konumlandıkları bina 2 bodrum, zemin, asma ve 15 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.
- Değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölüm binanın 1. bodrum, zemin ve asma katında konumlanmaktadır.
- 18 bağımsız bölüm numaralı dükkân içerisinde hâlihazırda kiracı tarafından fast food restoranı için tadilat ve dekorasyon yapılmakta olup zeminler seramik kaplı, duvarlar alçı sıvalıdır. Asma tavan, vitrin doğramaları ve dış cephe kaplaması uygulamaları devam etmektedir. Bağımsız bölümün içerisinde kullanım amacına uygun şekilde müşteri oturma alanları, servis bölümü, mutfak, depo, soğuk hava deposu, hidrofor odası ve WC hacimleri oluşturulmuştur.
- 16 ve 17 bağımsız bölüm numaralı dükkânların zeminleri brüt beton, duvar ve tavanlar ise alçı sıvadır. Vitrin doğramaları henüz monte edilmemiştir. İş yerleri kullanıcısına / kiracısına mevcut durumuyla teslim edilecektir. Diğer tüm imalâtlar kullanıcısı / kiracısı tarafından yapılacaktır.

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, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneklerinin "dükkân / iş yeri" 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.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Adana İli

- Yüzölçümü 14.030 km²'dir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 2.125.635'dir.
- Yönetmel olarak 17 ilçe, 9 bucak ve 547 köyden oluşmaktadır.
- Türkiye'nin en önemli tarımsal üretim bölgelerinden olan Çukurova Deltası'nda yer alan Adana'nın esas olarak gelişimi ve ekonomisi tarımsal üretim ve tarıma dayalı endüstri yoğunluğudur.
- Kent, Seyhan ve Ceyhan nehirlerinin oluşturduğu Çukurova Deltası'ndan kuzeydeki dağlara doğru hafif bir eğimle yükselen alüvyal dolgu taraçalardan biri üzerinde kurulmuştur.
- Denizden yaklaşık 40 km içeride yer almaktadır.
- Denizden yüksekliği il merkezinde 23 m'dir.
- Seyhan nehri, kent merkezinden geniş bir yatak içinde kuzeyden güneye doğru akmaktadır.
- İlde ulaşım havayolu, demiryolu, denizyolu ve karayolu ile yapılmaktadır.
- Pozantı İlçesi sınırlarında biten ve batıyı doğuya bağlayan TEM Otoyolu'nun il sınırları içindeki yapımı tamamlanmıştır.
- Kentin güneyinden Mersin, Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep, Hatay kentlerine ulaşımı sağlayan D100 (E-5) Karayolu geçmektedir.
- Adana Havaalanı, tüm çevre illere hizmet veren uluslararası bir havaalanıdır.
- İl sınırları içinde 260 km. demiryolu bulunmaktadır.
- İl sınırları içerisinde uluslararası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.

Çukurova İlçesi

- 22 Mart 2008 tarihinde alınan 5747 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Seyhan İlçesi'ne bağlı, otobanın kuzeyinde kalan mahallelerine, Karaisalı - Salbaş Beldesi ve bazı köyler dahil edilerek Çukurova İlçesi adıyla yeni bir merkez ilçe oluşturulmuştur.
- Adana'nın tarıma elverişli olmayan kuzey bölgelerinin imara açılmasıyla bu bölge hızlı bir şehirleşmeyle karşı karşıya kalmış ve nüfusu hızla artmıştır.
- 1980'lerin başında neredeyse hiç yerleşimin olmadığı bölgede 2000 nüfus sayımına göre 215.619 kişi yaşamakta iken 2007 yılında % 45'lik bir artışla 310.716 nüfusa ulaşmıştır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu ise 340.473'dir.

7.d) Piyasa bilgileri

Satılık iş yerleri

1. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 50 m² kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 330.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 6.600,-TL) İlgili Tel: 0322 231 14 53
2. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat (80 m²) ve zemin kat (180 m²) olmak üzere toplam brüt 260 m² kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 1.430.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 5.500,-TL) İlgili Tel: 0542 270 70 23
3. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat (60 m²) ve zemin kat (550 m²) olmak üzere toplam brüt 610 m² kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 4.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 6.555,-TL) İlgili Tel: 0322 458 77 44
4. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 80 m² kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 600.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 7.500,-TL) İlgili Tel: 0322 234 40 40
5. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 220 m² kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 1.655.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 7.525,-TL) İlgili Tel: 0322 225 25 82

Kiralık iş yerleri

1. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 220 m² kullanım alanına sahip iş yerinin yıllık kira değeri 80.000,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 30,-TL) İlgili Tel: 0322 231 00 33
2. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 75 m² kullanım alanına sahip iş yerinin yıllık kira değeri 20.000,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 22,-TL) İlgili Tel: 0322 459 00 03
3. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 200 m² kullanım alanına sahip iş yerinin yıllık kira değeri 90.000,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 38,-TL) İlgili Tel: 0322 234 32 34
4. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 60 m² kullanım alanına sahip iş yerinin yıllık kira değeri 20.000,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 28,-TL) İlgili Tel: 0322 256 46 26

Not: Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin ticaret potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Global piyasalarda yaşanan finansal 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 ortalama m² değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 6.600, 5.500, 6.555, 7.500 ve 7.525,-TL'dir. Satış rakamlarında % 10 - 15 aralığında bir pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Bu tespitten hareketle ortalama satılık emsal;

$$\frac{(6.600 + 5.500 + 6.555 + 7.500 + 7.525)}{5} \times 0,86 \cong \mathbf{5.795,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Kiralık emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 30, 22, 38 ve 28,-TL'dir. Bölgede kira rakamlarında % 15 civarında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

$$\frac{(30 + 22 + 38 + 28)}{4} \times 0,86 \cong \mathbf{25,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Not: Yukarıdaki emsal analizlerinden hareketle bodrum, zemin ve asma kattaki kullanım alanlarının büyüklüklerine göre bağımsız bölümlerin her biri için ortalama m² satış değeri belirlenmiştir.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
16	384,70	4.525	1.740.000	22,00	8.465
17	511,80	4.805	2.460.000	23,50	12.025
18	591,20	4.900	2.895.000	25,00	14.780
TOPLAM			7.095.000		35.270

Not: Yukarıdaki m² pazar ve aylık m² kira değerleri belirlenirken emsal analizi göz önünde bulundurulmuş olup bağımsız bölümler bodrum, zemin ve asma kattaki kullanım alanlarına göre şerefiyelendirilmişlerdir. Ayrıca bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilen teras alanları olumlu faktör olarak değere yansıtılmıştır. Öte yandan 18 no'lu bağımsız bölümün halihazırda kiraya verilmiş olması da dikkate alınmıştır.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

• Taşınmaz için yapılan değerlendirme;

- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

• Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:

- Kiralık emsallerin analizinde taşınmazların aylık kira değeri için ortalama emsal 25,-TL/m² olarak bulunmuştur.
- Değerlemeye konu taşınmazların bodrum, zemin ve asma katlardaki kullanım alanları dikkate alınarak 16 no'lu bağımsız bölüm için aylık m² kira değeri 22,-TL/m² (~ 10,70 USD/m²), 17 no'lu bağımsız bölüm için aylık m² kira değeri 23,50 TL/m² (~ 11,45 USD/m²) ve 18 no'lu bağımsız bölüm için aylık m² kira değeri ise 25,-TL/m² (~ 12,20 USD/m²) olarak alınmıştır.
- Aylık kira gelirin her yıl için % 4 oranında artacağı öngörülmüştür.
- 16 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı 384,70 m², 17 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı 511,80 m² ve 18 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı 591,20 m²'dir.
- Taşınmazlar kullanıcısına / kiracısına halihazır durumlarıyla teslim edilecektir. Dekorasyon işleri kiracılar tarafından yapılacaktır.

- **Doluluk Oranı:**

Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;
(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında sunulan analiz sonucunda 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümlerin kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ULAŞILAN DEĞER (USD)	ULAŞILAN DEĞER (~ TL)
16	903.885	1.855.000
17	1.286.805	2.640.000
18	1.583.804	3.250.000
	TOPLAM	7.745.000

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0532 TL'dir.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazların için ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	7.095.000,-TL
Gelir İndirgeme	7.745.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazlarının toplam pazar değeri için **7.095.000,-TL** takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazdan elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.

Raporumuzun (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
16	1.740.000	8.465	101.580	5,84
17	2.460.000	12.025	144.300	5,87
18	2.895.000	14.780	177.360	6,12

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım seçeneklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **arsa payları dâhil toplam pazar değeri için;**

7.095.000,-TL (Yedimilyondoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(7.095.000,-TL ÷ 2,0532 TL/USD \cong **3.455.000,-USD**)

(7.095.000,-TL ÷ 2,7920 TL/EURO \cong **2.540.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0532 TL ve 1,-EURO = 2,7920 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 8.372.100,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

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. 24 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 01 Ağustos 2014 (Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Murat YILDIRIM
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- INA tabloları (3 adet)
- Konum krokisi ve uydu görüntüsü
- Tapu suretleri (3 sayfa)
- Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi belgeleri (3 sayfa)
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- İmar planı örneği
- Yönetim planı
- 18 no'lu bağımsız bölüme ait kira sözleşmesi (8 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporların listesi