



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Avrupa Konutları Başakşehir Projesi_
Başakşehir / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/038

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 29 Ağustos 2018 tarih ve 038 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 11 Eylül 2018
Raporlama Süresi	: 14 Eylül 2018
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2018/EMLAKGYO/038
Raporun Konusu/Amacı	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 436 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Avrupa Konutları Başakşehir Projesi, Kayaşehir Mahallesi, Kayaşehir Bulvarı, 436 Adet Bağımsız Bölüm, Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer alan 976 ada 2 no'lu parsel, 443 ada 62 no'lu parsel ve 443 ada 63 no'lu parseller üzerindeki 436 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: Bkz. Rapor 4.3.1.İmar Durumu Bilgileri
Satışa Esas Toplam Brüt Alanı	: 79.166,78 m ²
Satışa Esas Toplam Genel Brüt Alanı	: 79.426,31 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Dükkan ve konut

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

353.951.700,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	21
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	21
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	22
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	22
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	22
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	24
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	24
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	24
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	25
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	25
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	25
5.2.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	26
5.3.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	28
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	31
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	31
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	32
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	33
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	33
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	36
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	36
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	36
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
10. BÖLÜM	SONUÇ	38

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Avrupa Konutları Başakşehir Projesi,
Kayışehir Mahallesi, Kayışehir Bulvarı,
436 Adet Bağımsız Bölüm,
Başakşehir / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 29 Ağustos 2018 tarih ve 038 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11 Eylül 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 14 Eylül 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/038
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen 436 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle 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; 436 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin 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:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

		443/62	443/63	976/2
SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir
MAHALLESİ	:	Kayabaşı	Kayabaşı	Kayabaşı
ADA NO	:	443	443	976
PARSEL NO	:	62	63	2
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	1 adet 10 katlı betonarme mesken, 1 adet 11 katlı betonarme mesken, 1 adet 12 katlı betonarme mesken, 1 adet 16 katlı betonarme mesken ve arsası (*)	1 adet 12 katlı betonarme mesken, 1 adet 13 katlı betonarme mesken, 1 adet 14 katlı betonarme mesken, 1 adet 28 katlı betonarme mesken, ofis, işyeri ve arsası (*)	5 adet 16 katlı betonarme mesken, 2 adet 17 katlı betonarme mesken, 2 adet 29 katlı betonarme mesken, ofis, işyeri ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.327,51 m ²	17.343,21 m ²	44.036,00 m ²
YEVMIYE NO	:	26749	26750	26341
TAPU TARİHİ	:	01.12.2017	01.12.2017	28.11.2017

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	B.B. No	Kat No	B.B. Niteliği	Arsa Payı	Arsa Payda	Cilt No	Sayfa No
1	443	62	1	1	1.BODRUM	DAİRE	640	69774	317	31307
2	443	62	1	2	1.BODRUM	DAİRE	534	69774	317	31308
3	443	62	1	3	ZEMİN	DAİRE	454	69774	317	31309
4	443	62	1	4	ZEMİN	DAİRE	672	69774	317	31310
5	443	62	1	5	ZEMİN	DAİRE	692	69774	317	31311
6	443	62	1	6	ZEMİN	DAİRE	462	69774	317	31312
7	443	62	1	8	1.KAT	DAİRE	672	69774	317	31314
8	443	62	1	9	1.KAT	DAİRE	692	69774	317	31315

9	443	62	1	12	2.KAT	DAİRE	674	69774	317	31318
10	443	62	1	13	2.KAT	DAİRE	694	69774	317	31319
11	443	62	1	16	3.KAT	DAİRE	674	69774	317	31322
12	443	62	1	20	4.KAT	DAİRE	676	69774	317	31326
13	443	62	1	21	4.KAT	DAİRE	696	69774	317	31327
14	443	62	1	24	5.KAT	DAİRE	678	69774	317	31330
15	443	62	1	28	6.KAT	DAİRE	680	69774	317	31334
16	443	62	1	29	6.KAT	DAİRE	700	69774	317	31335
17	443	62	1	32	7.KAT	DAİRE	682	69774	317	31338
18	443	62	1	35	8.KAT	DAİRE	488	69774	317	31341
19	443	62	1	36	8.KAT	DAİRE	684	69774	317	31342
20	443	62	1	40	9.KAT	DAİRE	686	69774	317	31346
21	443	62	1	44	10.KAT	DAİRE	690	69774	317	31350
22	443	62	1	48	11.KAT	DAİRE	694	69774	317	31354
23	443	62	1	51	12.KAT	DAİRE	700	69774	317	31357
24	443	62	1	52	12.KAT	DAİRE	720	69774	317	31358
25	443	62	2/A	1	ZEMİN	DAİRE	924	69774	317	31359
26	443	62	2/A	2	ZEMİN	DAİRE	690	69774	317	31360
27	443	62	2/A	4	1.KAT	DAİRE	690	69774	317	31362
28	443	62	2/B	1	ZEMİN	DAİRE	704	69774	317	31377
29	443	62	2/B	2	ZEMİN	DAİRE	704	69774	317	31378
30	443	62	2/B	3	1.KAT	DAİRE	704	69774	317	31379
31	443	62	2/B	4	1.KAT	DAİRE	704	69774	317	31380
32	443	62	2/B	5	2.KAT	DAİRE	706	69774	317	31381
33	443	62	2/C	1	ZEMİN	DAİRE	690	69774	317	31393
34	443	62	2/C	2	ZEMİN	DAİRE	934	69774	317	31394
35	443	62	2/C	3	1.KAT	DAİRE	692	69774	317	31395
36	443	62	2/C	5	2.KAT	DAİRE	692	69774	317	31397
37	443	63	1	5	1.KAT	DÜKKAN	2016	168200	318	31413
38	443	63	1	6	1.KAT	DÜKKAN	2896	168200	318	31414
39	443	63	1-(A GİRİŞ)	1	1.BODRUM	DAİRE	502	168200	318	31418

40	443	63	1-(A GİRİŞ)	2	1.BODRUM	DAİRE	506	168200	318	31419
41	443	63	1-(A GİRİŞ)	3	ZEMİN	DAİRE	500	168200	318	31420
42	443	63	1-(A GİRİŞ)	4	ZEMİN	DAİRE	326	168200	318	31421
43	443	63	1-(A GİRİŞ)	5	ZEMİN	DAİRE	508	168200	318	31422
44	443	63	1-(A GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	566	168200	318	31423
45	443	63	1-(A GİRİŞ)	8	1.KAT	DAİRE	572	168200	318	31425
46	443	63	1-(A GİRİŞ)	9	2.KAT	DAİRE	568	168200	318	31426
47	443	63	1-(A GİRİŞ)	10	2.KAT	DAİRE	586	168200	318	31427
48	443	63	1-(A GİRİŞ)	11	2.KAT	DAİRE	478	168200	318	31428
49	443	63	1-(A GİRİŞ)	12	2.KAT	DAİRE	478	168200	318	31429
50	443	63	1-(A GİRİŞ)	13	2.KAT	DAİRE	608	168200	318	31430
51	443	63	1-(A GİRİŞ)	14	2.KAT	DAİRE	590	168200	318	31431
52	443	63	1-(A GİRİŞ)	15	3.KAT	DAİRE	570	168200	318	31432
53	443	63	1-(A GİRİŞ)	16	3.KAT	DAİRE	588	168200	318	31433
54	443	63	1-(A GİRİŞ)	19	3.KAT	DAİRE	610	168200	318	31436
55	443	63	1-(A GİRİŞ)	21	4.KAT	DAİRE	570	168200	318	31438
56	443	63	1-(A GİRİŞ)	22	4.KAT	DAİRE	588	168200	318	31439
57	443	63	1-(A GİRİŞ)	23	4.KAT	DAİRE	480	168200	318	31440
58	443	63	1-(A GİRİŞ)	25	4.KAT	DAİRE	610	168200	318	31442
59	443	63	1-(A GİRİŞ)	26	4.KAT	DAİRE	592	168200	318	31443
60	443	63	1-(A GİRİŞ)	27	5.KAT	DAİRE	572	168200	318	31444
61	443	63	1-(A GİRİŞ)	28	5.KAT	DAİRE	590	168200	318	31445
62	443	63	1-(A GİRİŞ)	31	5.KAT	DAİRE	612	168200	318	31448
63	443	63	1-(A GİRİŞ)	32	5.KAT	DAİRE	594	168200	318	31449
64	443	63	1-(A GİRİŞ)	33	6.KAT	DAİRE	574	168200	318	31450
65	443	63	1-(A GİRİŞ)	34	6.KAT	DAİRE	592	168200	318	31451
66	443	63	1-(A GİRİŞ)	37	6.KAT	DAİRE	614	168200	318	31454
67	443	63	1-(A GİRİŞ)	39	7.KAT	DAİRE	576	168200	318	31456
68	443	63	1-(A GİRİŞ)	40	7.KAT	DAİRE	594	168200	318	31457
69	443	63	1-(A GİRİŞ)	43	7.KAT	DAİRE	616	168200	318	31460
70	443	63	1-(A GİRİŞ)	45	8.KAT	DAİRE	578	168200	318	31462

71	443	63	1-(A GİRİŞ)	46	8.KAT	DAİRE	596	168200	318	31463
72	443	63	1-(A GİRİŞ)	49	8.KAT	DAİRE	618	168200	318	31466
73	443	63	1-(A GİRİŞ)	50	8.KAT	DAİRE	598	168200	318	31467
74	443	63	1-(A GİRİŞ)	51	9.KAT	DAİRE	578	168200	318	31468
75	443	63	1-(A GİRİŞ)	52	9.KAT	DAİRE	598	168200	318	31469
76	443	63	1-(A GİRİŞ)	56	9.KAT	DAİRE	600	168200	318	31473
77	443	63	1-(A GİRİŞ)	57	10.KAT	DAİRE	582	168200	318	31474
78	443	63	1-(A GİRİŞ)	58	10.KAT	DAİRE	600	168200	318	31475
79	443	63	1-(A GİRİŞ)	62	10.KAT	DAİRE	604	168200	318	31479
80	443	63	1-(A GİRİŞ)	63	11.KAT	DAİRE	586	168200	318	31480
81	443	63	1-(A GİRİŞ)	64	11.KAT	DAİRE	604	168200	318	31481
82	443	63	1-(A GİRİŞ)	67	11.KAT	DAİRE	626	168200	318	31484
83	443	63	1-(A GİRİŞ)	68	11.KAT	DAİRE	606	168200	318	31485
84	443	63	1-(A GİRİŞ)	69	12.KAT	DAİRE	588	168200	318	31486
85	443	63	1-(A GİRİŞ)	70	12.KAT	DAİRE	608	168200	318	31487
86	443	63	1-(A GİRİŞ)	74	12.KAT	DAİRE	610	168200	318	31491
87	443	63	1-(A GİRİŞ)	75	13.KAT	DAİRE	592	168200	318	31492
88	443	63	1-(A GİRİŞ)	76	13.KAT	DAİRE	612	168200	318	31493
89	443	63	1-(A GİRİŞ)	80	13.KAT	DAİRE	614	168200	318	31497
90	443	63	1-(A GİRİŞ)	81	14.KAT	DAİRE	596	168200	318	31498
91	443	63	1-(A GİRİŞ)	82	14.KAT	DAİRE	614	168200	319	31499
92	443	63	1-(A GİRİŞ)	86	14.KAT	DAİRE	616	168200	319	31503
93	443	63	1-(A GİRİŞ)	87	15.KAT	DAİRE	600	168200	319	31504
94	443	63	1-(A GİRİŞ)	88	15.KAT	DAİRE	618	168200	319	31505
95	443	63	1-(A GİRİŞ)	92	15.KAT	DAİRE	620	168200	319	31509
96	443	63	1-(A GİRİŞ)	93	16.KAT	DAİRE	602	168200	319	31510
97	443	63	1-(A GİRİŞ)	94	16.KAT	DAİRE	622	168200	319	31511
98	443	63	1-(A GİRİŞ)	98	16.KAT	DAİRE	624	168200	319	31515
99	443	63	1-(A GİRİŞ)	99	17.KAT	DAİRE	606	168200	319	31516
100	443	63	1-(A GİRİŞ)	100	17.KAT	DAİRE	626	168200	319	31517
101	443	63	1-(A GİRİŞ)	104	17.KAT	DAİRE	626	168200	319	31521

[Handwritten Signature]

102	443	63	1-(A GİRİŞ)	105	18.KAT	DAİRE	610	168200	319	31522
103	443	63	1-(A GİRİŞ)	106	18.KAT	DAİRE	630	168200	319	31523
104	443	63	1-(A GİRİŞ)	110	18.KAT	DAİRE	630	168200	319	31527
105	443	63	1-(A GİRİŞ)	111	19.KAT	DAİRE	612	168200	319	31528
106	443	63	1-(A GİRİŞ)	112	19.KAT	DAİRE	632	168200	319	31529
107	443	63	1-(A GİRİŞ)	116	19.KAT	DAİRE	634	168200	319	31533
108	443	63	1-(A GİRİŞ)	117	20.KAT	DAİRE	616	168200	319	31534
109	443	63	1-(A GİRİŞ)	118	20.KAT	DAİRE	636	168200	319	31535
110	443	63	1-(A GİRİŞ)	122	20.KAT	DAİRE	636	168200	319	31539
111	443	63	1-(A GİRİŞ)	123	21.KAT	DAİRE	644	168200	319	31540
112	443	63	1-(A GİRİŞ)	127	22.KAT	DAİRE	646	168200	319	31544
113	443	63	1-(A GİRİŞ)	131	23.KAT	DAİRE	650	168200	319	31548
114	443	63	1-(A GİRİŞ)	135	24.KAT	DAİRE	654	168200	319	31552
115	443	63	2-(A GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	584	168200	319	31556
116	443	63	2-(A GİRİŞ)	2	1.KAT	DAİRE	616	168200	319	31557
117	443	63	2-(A GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	580	168200	319	31558
118	443	63	2-(A GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	744	168200	319	31559
119	443	63	2-(A GİRİŞ)	5	2.KAT	DAİRE	618	168200	319	31560
120	443	63	2-(A GİRİŞ)	6	2.KAT	DAİRE	582	168200	319	31561
121	443	63	2-(A GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	744	168200	319	31562
122	443	63	2-(A GİRİŞ)	8	3.KAT	DAİRE	618	168200	319	31563
123	443	63	2-(A GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	582	168200	319	31564
124	443	63	2-(A GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	746	168200	319	31565
125	443	63	2-(A GİRİŞ)	11	4.KAT	DAİRE	620	168200	319	31566
126	443	63	2-(A GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	584	168200	319	31567
127	443	63	2-(A GİRİŞ)	13	4.KAT	DAİRE	746	168200	319	31568
128	443	63	2-(A GİRİŞ)	14	5.KAT	DAİRE	620	168200	319	31569
129	443	63	2-(A GİRİŞ)	15	5.KAT	DAİRE	586	168200	319	31570
130	443	63	2-(A GİRİŞ)	16	5.KAT	DAİRE	748	168200	319	31571
131	443	63	2-(A GİRİŞ)	17	6.KAT	DAİRE	622	168200	319	31572
132	443	63	2-(A GİRİŞ)	18	6.KAT	DAİRE	586	168200	319	31573

133	443	63	2-(A GİRİŞ)	19	6.KAT	DAİRE	750	168200	319	31574
134	443	63	2-(A GİRİŞ)	20	7.KAT	DAİRE	624	168200	319	31575
135	443	63	2-(A GİRİŞ)	21	7.KAT	DAİRE	588	168200	319	31576
136	443	63	2-(A GİRİŞ)	22	7.KAT	DAİRE	754	168200	319	31577
137	443	63	2-(A GİRİŞ)	23	8.KAT	DAİRE	626	168200	319	31578
138	443	63	2-(A GİRİŞ)	24	8.KAT	DAİRE	590	168200	319	31579
139	443	63	2-(A GİRİŞ)	25	8.KAT	DAİRE	756	168200	319	31580
140	443	63	2-(A GİRİŞ)	27	9.KAT	DAİRE	592	168200	319	31582
141	443	63	2-(A GİRİŞ)	28	9.KAT	DAİRE	758	168200	319	31583
142	443	63	2-(A GİRİŞ)	30	10.KAT	DAİRE	596	168200	319	31585
143	443	63	2-(A GİRİŞ)	31	10.KAT	DAİRE	762	168200	319	31586
144	443	63	2-(A GİRİŞ)	33	11.KAT	DAİRE	600	168200	319	31588
145	443	63	2-(A GİRİŞ)	34	11.KAT	DAİRE	766	168200	319	31589
146	443	63	2-(B GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	582	168200	319	31590
147	443	63	2-(B GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	582	168200	319	31591
148	443	63	2-(B GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	614	168200	319	31592
149	443	63	2-(B GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	578	168200	319	31593
150	443	63	2-(B GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	578	168200	319	31594
151	443	63	2-(B GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	614	168200	319	31595
152	443	63	2-(B GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	616	168200	319	31596
153	443	63	2-(B GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	580	168200	319	31597
154	443	63	2-(B GİRİŞ)	9	2.KAT	DAİRE	580	168200	320	31598
155	443	63	2-(B GİRİŞ)	10	2.KAT	DAİRE	616	168200	320	31599
156	443	63	2-(B GİRİŞ)	12	3.KAT	DAİRE	580	168200	320	31601
157	443	63	2-(B GİRİŞ)	13	3.KAT	DAİRE	580	168200	320	31602
158	443	63	2-(B GİRİŞ)	15	4.KAT	DAİRE	618	168200	320	31604
159	443	63	2-(B GİRİŞ)	18	4.KAT	DAİRE	618	168200	320	31607
160	443	63	2-(B GİRİŞ)	22	5.KAT	DAİRE	618	168200	320	31611
161	443	63	2-(B GİRİŞ)	23	6.KAT	DAİRE	620	168200	320	31612
162	443	63	2-(B GİRİŞ)	26	6.KAT	DAİRE	620	168200	320	31615
163	443	63	2-(B GİRİŞ)	30	7.KAT	DAİRE	622	168200	320	31619

164	443	63	2-(B GİRİŞ)	31	8.KAT	DAİRE	624	168200	320	31620
165	443	63	2-(B GİRİŞ)	38	9.KAT	DAİRE	626	168200	320	31627
166	443	63	2-(B GİRİŞ)	41	10.KAT	DAİRE	594	168200	320	31630
167	443	63	2-(C GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	664	168200	320	31632
168	443	63	2-(C GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	582	168200	320	31633
169	443	63	2-(C GİRİŞ)	3	1.KAT	DAİRE	758	168200	320	31634
170	443	63	2-(C GİRİŞ)	4	1.KAT	DAİRE	580	168200	320	31635
171	443	63	2-(C GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	614	168200	320	31636
172	443	63	2-(C GİRİŞ)	6	2.KAT	DAİRE	760	168200	320	31637
173	443	63	2-(C GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	616	168200	320	31639
174	443	63	2-(C GİRİŞ)	13	4.KAT	DAİRE	582	168200	320	31644
175	443	63	2-(C GİRİŞ)	16	5.KAT	DAİRE	584	168200	320	31647
176	976	2	1	1	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	2212	415434	310	30693
177	976	2	1	2	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3242	415434	310	30694
178	976	2	1	3	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1932	415434	310	30695
179	976	2	1	4	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1864	415434	310	30696
180	976	2	1	5	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3820	415434	310	30697
181	976	2	1	6	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1078	415434	310	30698
182	976	2	1-(A GİRİŞ)	1	2.BODRUM	DAİRE	468	415434	310	30700
183	976	2	1-(A GİRİŞ)	2	2.BODRUM	DAİRE	488	415434	310	30701
184	976	2	1-(A GİRİŞ)	3	1.BODRUM	DAİRE	550	415434	310	30702
185	976	2	1-(A GİRİŞ)	4	1.BODRUM	DAİRE	466	415434	310	30703
186	976	2	1-(A GİRİŞ)	7	ZEMİN	DAİRE	468	415434	310	30706
187	976	2	1-(A GİRİŞ)	9	1.KAT	DAİRE	614	415434	311	30708
188	976	2	1-(A GİRİŞ)	10	1.KAT	DAİRE	468	415434	311	30709
189	976	2	1-(A GİRİŞ)	13	2.KAT	DAİRE	582	415434	311	30712
190	976	2	1-(A GİRİŞ)	14	2.KAT	DAİRE	630	415434	311	30713
191	976	2	1-(A GİRİŞ)	15	2.KAT	DAİRE	462	415434	311	30714
192	976	2	1-(A GİRİŞ)	19	3.KAT	DAİRE	582	415434	311	30718
193	976	2	1-(A GİRİŞ)	20	3.KAT	DAİRE	632	415434	311	30719
194	976	2	1-(A GİRİŞ)	25	4.KAT	DAİRE	584	415434	311	30724

195	976	2	1-(A GİRİŞ)	26	4.KAT	DAİRE	632	415434	311	30725
196	976	2	1-(A GİRİŞ)	31	5.KAT	DAİRE	584	415434	311	30730
197	976	2	1-(A GİRİŞ)	37	6.KAT	DAİRE	586	415434	311	30736
198	976	2	1-(A GİRİŞ)	38	6.KAT	DAİRE	636	415434	311	30737
199	976	2	1-(A GİRİŞ)	43	7.KAT	DAİRE	588	415434	311	30742
200	976	2	1-(A GİRİŞ)	49	8.KAT	DAİRE	590	415434	311	30748
201	976	2	1-(A GİRİŞ)	50	8.KAT	DAİRE	640	415434	311	30749
202	976	2	1-(A GİRİŞ)	54	9.KAT	DAİRE	626	415434	311	30753
203	976	2	1-(A GİRİŞ)	55	9.KAT	DAİRE	592	415434	311	30754
204	976	2	1-(A GİRİŞ)	56	9.KAT	DAİRE	640	415434	311	30755
205	976	2	1-(A GİRİŞ)	61	10.KAT	DAİRE	596	415434	311	30760
206	976	2	1-(A GİRİŞ)	62	10.KAT	DAİRE	644	415434	311	30761
207	976	2	1-(A GİRİŞ)	67	11.KAT	DAİRE	598	415434	311	30766
208	976	2	1-(A GİRİŞ)	73	12.KAT	DAİRE	602	415434	311	30772
209	976	2	1-(A GİRİŞ)	74	12.KAT	DAİRE	652	415434	311	30773
210	976	2	1-(A GİRİŞ)	79	13.KAT	DAİRE	606	415434	311	30778
211	976	2	1-(A GİRİŞ)	81	13.KAT	DAİRE	514	415434	311	30780
212	976	2	1-(A GİRİŞ)	85	14.KAT	DAİRE	610	415434	311	30784
213	976	2	1-(A GİRİŞ)	87	14.KAT	DAİRE	518	415434	311	30786
214	976	2	1-(A GİRİŞ)	93	15.KAT	DAİRE	520	415434	311	30792
215	976	2	1-(A GİRİŞ)	96	16.KAT	DAİRE	650	415434	311	30795
216	976	2	1-(A GİRİŞ)	97	16.KAT	DAİRE	616	415434	311	30796
217	976	2	1-(A GİRİŞ)	103	17.KAT	DAİRE	620	415434	311	30802
218	976	2	1-(A GİRİŞ)	104	17.KAT	DAİRE	670	415434	311	30803
219	976	2	1-(A GİRİŞ)	109	18.KAT	DAİRE	624	415434	312	30808
220	976	2	1-(A GİRİŞ)	110	18.KAT	DAİRE	672	415434	312	30809
221	976	2	1-(A GİRİŞ)	113	18.KAT	DAİRE	708	415434	312	30812
222	976	2	1-(A GİRİŞ)	115	19.KAT	DAİRE	626	415434	312	30814
223	976	2	1-(A GİRİŞ)	116	19.KAT	DAİRE	676	415434	312	30815
224	976	2	1-(A GİRİŞ)	117	19.KAT	DAİRE	530	415434	312	30816
225	976	2	1-(A GİRİŞ)	118	19.KAT	DAİRE	530	415434	312	30817

M.K.
PA

226	976	2	1-(A GİRİŞ)	119	19.KAT	DAİRE	712	415434	312	30818
227	976	2	1-(A GİRİŞ)	123	20.KAT	DAİRE	534	415434	312	30822
228	976	2	1-(A GİRİŞ)	127	21.KAT	DAİRE	634	415434	312	30826
229	976	2	1-(A GİRİŞ)	129	21.KAT	DAİRE	536	415434	312	30828
230	976	2	1-(A GİRİŞ)	131	21.KAT	DAİRE	720	415434	312	30830
231	976	2	1-(A GİRİŞ)	132	22.KAT	DAİRE	692	415434	312	30831
232	976	2	1-(A GİRİŞ)	133	22.KAT	DAİRE	538	415434	312	30832
233	976	2	1-(A GİRİŞ)	134	22.KAT	DAİRE	538	415434	312	30833
234	976	2	1-(A GİRİŞ)	135	22.KAT	DAİRE	728	415434	312	30834
235	976	2	1-(A GİRİŞ)	136	23.KAT	DAİRE	696	415434	312	30835
236	976	2	1-(A GİRİŞ)	137	23.KAT	DAİRE	542	415434	312	30836
237	976	2	1-(A GİRİŞ)	138	23.KAT	DAİRE	542	415434	312	30837
238	976	2	1-(A GİRİŞ)	139	23.KAT	DAİRE	732	415434	312	30838
239	976	2	1-(A GİRİŞ)	140	24.KAT	DAİRE	700	415434	312	30839
240	976	2	1-(A GİRİŞ)	141	24.KAT	DAİRE	544	415434	312	30840
241	976	2	1-(A GİRİŞ)	142	24.KAT	DAİRE	544	415434	312	30841
242	976	2	1-(A GİRİŞ)	143	24.KAT	DAİRE	736	415434	312	30842
243	976	2	2	1	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	2760	415434	312	30843
244	976	2	2	2	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	3346	415434	312	30844
245	976	2	2	3	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	3522	415434	312	30845
246	976	2	2	6	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3194	415434	312	30848
247	976	2	2	9	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	3824	415434	312	30851
248	976	2	2	10	1.KAT	DEPOLU DÜKKAN	1078	415434	312	30852
249	976	2	2-(A GİRİŞ)	1	2.BODRUM	DAİRE	466	415434	312	30854
250	976	2	2-(A GİRİŞ)	2	2.BODRUM	DAİRE	416	415434	312	30855
251	976	2	2-(A GİRİŞ)	4	1.BODRUM	DAİRE	414	415434	312	30857
252	976	2	2-(A GİRİŞ)	6	ZEMİN	DAİRE	416	415434	312	30859
253	976	2	2-(A GİRİŞ)	11	2.KAT	DAİRE	412	415434	312	30864
254	976	2	2-(A GİRİŞ)	12	2.KAT	DAİRE	598	415434	312	30865
255	976	2	2-(A GİRİŞ)	13	2.KAT	DAİRE	618	415434	312	30866
256	976	2	2-(A GİRİŞ)	14	2.KAT	DAİRE	654	415434	312	30867

[Handwritten Signature]

257	976	2	2-(A GİRİŞ)	18	3.KAT	DAİRE	598	415434	312	30871
258	976	2	2-(A GİRİŞ)	19	3.KAT	DAİRE	620	415434	312	30872
259	976	2	2-(A GİRİŞ)	24	4.KAT	DAİRE	600	415434	312	30877
260	976	2	2-(A GİRİŞ)	25	4.KAT	DAİRE	620	415434	312	30878
261	976	2	2-(A GİRİŞ)	30	5.KAT	DAİRE	600	415434	312	30883
262	976	2	2-(A GİRİŞ)	31	5.KAT	DAİRE	622	415434	312	30884
263	976	2	2-(A GİRİŞ)	36	6.KAT	DAİRE	602	415434	312	30889
264	976	2	2-(A GİRİŞ)	37	6.KAT	DAİRE	624	415434	312	30890
265	976	2	2-(A GİRİŞ)	42	7.KAT	DAİRE	604	415434	312	30895
266	976	2	2-(A GİRİŞ)	43	7.KAT	DAİRE	626	415434	312	30896
267	976	2	2-(A GİRİŞ)	44	7.KAT	DAİRE	660	415434	312	30897
268	976	2	2-(A GİRİŞ)	48	8.KAT	DAİRE	606	415434	312	30901
269	976	2	2-(A GİRİŞ)	49	8.KAT	DAİRE	628	415434	312	30902
270	976	2	2-(A GİRİŞ)	50	8.KAT	DAİRE	662	415434	312	30903
271	976	2	2-(A GİRİŞ)	54	9.KAT	DAİRE	608	415434	313	30907
272	976	2	2-(A GİRİŞ)	55	9.KAT	DAİRE	630	415434	313	30908
273	976	2	2-(A GİRİŞ)	56	9.KAT	DAİRE	664	415434	313	30909
274	976	2	2-(A GİRİŞ)	60	10.KAT	DAİRE	612	415434	313	30913
275	976	2	2-(A GİRİŞ)	61	10.KAT	DAİRE	632	415434	313	30914
276	976	2	2-(A GİRİŞ)	62	10.KAT	DAİRE	668	415434	313	30915
277	976	2	2-(A GİRİŞ)	67	11.KAT	DAİRE	636	415434	313	30920
278	976	2	2-(A GİRİŞ)	68	11.KAT	DAİRE	672	415434	313	30921
279	976	2	2-(A GİRİŞ)	71	12.KAT	DAİRE	460	415434	313	30924
280	976	2	2-(A GİRİŞ)	72	12.KAT	DAİRE	618	415434	313	30925
281	976	2	2-(A GİRİŞ)	73	12.KAT	DAİRE	640	415434	313	30926
282	976	2	2-(A GİRİŞ)	74	12.KAT	DAİRE	674	415434	313	30927
283	976	2	2-(A GİRİŞ)	78	13.KAT	DAİRE	622	415434	313	30931
284	976	2	2-(A GİRİŞ)	79	13.KAT	DAİRE	644	415434	313	30932
285	976	2	2-(A GİRİŞ)	80	13.KAT	DAİRE	678	415434	313	30933
286	976	2	2-(A GİRİŞ)	85	14.KAT	DAİRE	646	415434	313	30938
287	976	2	2-(A GİRİŞ)	86	14.KAT	DAİRE	682	415434	313	30939

288	976	2	2-(A GİRİŞ)	89	15.KAT	DAİRE	468	415434	313	30942
289	976	2	2-(A GİRİŞ)	91	15.KAT	DAİRE	650	415434	313	30944
290	976	2	2-(A GİRİŞ)	92	15.KAT	DAİRE	686	415434	313	30945
291	976	2	2-(A GİRİŞ)	101	17.KAT	DAİRE	474	415434	313	30954
292	976	2	2-(A GİRİŞ)	103	17.KAT	DAİRE	658	415434	313	30956
293	976	2	2-(A GİRİŞ)	104	17.KAT	DAİRE	692	415434	313	30957
294	976	2	2-(A GİRİŞ)	109	18.KAT	DAİRE	660	415434	313	30962
295	976	2	2-(A GİRİŞ)	110	18.KAT	DAİRE	696	415434	313	30963
296	976	2	2-(A GİRİŞ)	111	19.KAT	DAİRE	680	415434	313	30964
297	976	2	2-(A GİRİŞ)	115	19.KAT	DAİRE	664	415434	313	30968
298	976	2	2-(A GİRİŞ)	118	20.KAT	DAİRE	482	415434	313	30971
299	976	2	2-(A GİRİŞ)	119	20.KAT	DAİRE	482	415434	313	30972
300	976	2	2-(A GİRİŞ)	121	20.KAT	DAİRE	668	415434	313	30974
301	976	2	2-(A GİRİŞ)	122	20.KAT	DAİRE	702	415434	313	30975
302	976	2	2-(A GİRİŞ)	123	21.KAT	DAİRE	686	415434	313	30976
303	976	2	2-(A GİRİŞ)	124	21.KAT	DAİRE	484	415434	313	30977
304	976	2	2-(A GİRİŞ)	125	21.KAT	DAİRE	484	415434	313	30978
305	976	2	2-(A GİRİŞ)	127	21.KAT	DAİRE	672	415434	313	30980
306	976	2	2-(A GİRİŞ)	128	21.KAT	DAİRE	706	415434	313	30981
307	976	2	2-(A GİRİŞ)	129	22.KAT	DAİRE	696	415434	313	30982
308	976	2	2-(A GİRİŞ)	130	22.KAT	DAİRE	488	415434	313	30983
309	976	2	2-(A GİRİŞ)	131	22.KAT	DAİRE	488	415434	313	30984
310	976	2	2-(A GİRİŞ)	132	22.KAT	DAİRE	660	415434	313	30985
311	976	2	2-(A GİRİŞ)	133	23.KAT	DAİRE	700	415434	313	30986
312	976	2	2-(A GİRİŞ)	134	23.KAT	DAİRE	490	415434	313	30987
313	976	2	2-(A GİRİŞ)	135	23.KAT	DAİRE	490	415434	313	30988
314	976	2	2-(A GİRİŞ)	136	23.KAT	DAİRE	664	415434	313	30989
315	976	2	2-(A GİRİŞ)	137	24.KAT	DAİRE	702	415434	313	30990
316	976	2	2-(A GİRİŞ)	138	24.KAT	DAİRE	492	415434	313	30991
317	976	2	2-(A GİRİŞ)	139	24.KAT	DAİRE	492	415434	313	30992
318	976	2	2-(A GİRİŞ)	140	24.KAT	DAİRE	666	415434	313	30993

319	976	2	3	1	1. BODRUM	DAİRE	468	415434	313	30994
320	976	2	3	2	1. BODRUM	DAİRE	606	415434	313	30995
321	976	2	3	3	1. BODRUM	DAİRE	620	415434	313	30996
322	976	2	3	4	1. BODRUM	DAİRE	524	415434	313	30997
323	976	2	3	6	ZEMİN	DAİRE	608	415434	313	30999
324	976	2	3	7	ZEMİN	DAİRE	684	415434	313	31000
325	976	2	3	10	1. KAT	DAİRE	610	415434	313	31003
326	976	2	3	11	1. KAT	DAİRE	684	415434	314	31004
327	976	2	3	15	2. KAT	DAİRE	686	415434	314	31008
328	976	2	3	19	3. KAT	DAİRE	686	415434	314	31012
329	976	2	3	26	5. KAT	DAİRE	664	415434	314	31019
330	976	2	3	30	6. KAT	DAİRE	666	415434	314	31023
331	976	2	3	46	10. KAT	DAİRE	676	415434	314	31039
332	976	2	3	54	12. KAT	DAİRE	684	415434	314	31047
333	976	2	3	57	13. KAT	DAİRE	690	415434	314	31050
334	976	2	4-(A GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	574	415434	314	31052
335	976	2	4-(A GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	732	415434	314	31053
336	976	2	4-(A GİRİŞ)	3	1. KAT	DAİRE	586	415434	314	31054
337	976	2	4-(A GİRİŞ)	5	1. KAT	DAİRE	764	415434	314	31056
338	976	2	4-(A GİRİŞ)	6	2. KAT	DAİRE	586	415434	314	31057
339	976	2	4-(A GİRİŞ)	8	2. KAT	DAİRE	764	415434	314	31059
340	976	2	4-(A GİRİŞ)	9	3. KAT	DAİRE	588	415434	314	31060
341	976	2	4-(A GİRİŞ)	11	3. KAT	DAİRE	766	415434	315	31062
342	976	2	4-(A GİRİŞ)	24	8. KAT	DAİRE	596	415434	315	31075
343	976	2	4-(A GİRİŞ)	33	11. KAT	DAİRE	604	415434	315	31084
344	976	2	4-(A GİRİŞ)	36	12. KAT	DAİRE	608	415434	315	31087
345	976	2	4-(A GİRİŞ)	39	13. KAT	DAİRE	612	415434	315	31090
346	976	2	4-(B GİRİŞ)	1	ZEMİN	DAİRE	674	415434	315	31093
347	976	2	4-(B GİRİŞ)	2	ZEMİN	DAİRE	592	415434	315	31094
348	976	2	4-(B GİRİŞ)	3	1. KAT	DAİRE	752	415434	315	31095
349	976	2	4-(B GİRİŞ)	4	1. KAT	DAİRE	586	415434	315	31096

350	976	2	4-(B GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	586	415434	315	31097
351	976	2	4-(B GİRİŞ)	6	2.KAT	DAİRE	754	415434	315	31098
352	976	2	4-(B GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	586	415434	315	31099
353	976	2	4-(B GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	586	415434	315	31100
354	976	2	4-(B GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	754	415434	315	31101
355	976	2	4-(B GİRİŞ)	11	3.KAT	DAİRE	588	415434	315	31103
356	976	2	4-(B GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	756	415434	315	31104
357	976	2	4-(B GİRİŞ)	14	4.KAT	DAİRE	588	415434	315	31106
358	976	2	4-(B GİRİŞ)	17	5.KAT	DAİRE	590	415434	315	31109
359	976	2	4-(B GİRİŞ)	23	7.KAT	DAİRE	594	415434	315	31115
360	976	2	4-(B GİRİŞ)	26	8.KAT	DAİRE	596	415434	315	31118
361	976	2	4-(B GİRİŞ)	38	12.KAT	DAİRE	608	415434	315	31130
362	976	2	4-(B GİRİŞ)	41	13.KAT	DAİRE	612	415434	315	31133
363	976	2	4-(B GİRİŞ)	44	14.KAT	DAİRE	616	415434	315	31136
364	976	2	5-(A GİRİŞ)	1	1.BODRUM	DAİRE	656	415434	315	31137
365	976	2	5-(A GİRİŞ)	2	1.BODRUM	DAİRE	368	415434	315	31138
366	976	2	5-(A GİRİŞ)	3	ZEMİN	DAİRE	762	415434	315	31139
367	976	2	5-(A GİRİŞ)	4	ZEMİN	DAİRE	728	415434	315	31140
368	976	2	5-(A GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	764	415434	315	31141
369	976	2	5-(A GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	728	415434	315	31142
370	976	2	5-(A GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	730	415434	315	31144
371	976	2	5-(A GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	766	415434	315	31145
372	976	2	5-(A GİRİŞ)	10	3.KAT	DAİRE	730	415434	315	31146
373	976	2	5-(A GİRİŞ)	11	4.KAT	DAİRE	766	415434	315	31147
374	976	2	5-(A GİRİŞ)	12	4.KAT	DAİRE	732	415434	315	31148
375	976	2	5-(A GİRİŞ)	13	5.KAT	DAİRE	770	415434	315	31149
376	976	2	5-(A GİRİŞ)	14	5.KAT	DAİRE	734	415434	315	31150
377	976	2	5-(A GİRİŞ)	15	6.KAT	DAİRE	772	415434	315	31151
378	976	2	5-(A GİRİŞ)	17	7.KAT	DAİRE	774	415434	315	31153
379	976	2	5-(A GİRİŞ)	19	8.KAT	DAİRE	776	415434	315	31155
380	976	2	5-(A GİRİŞ)	21	9.KAT	DAİRE	778	415434	315	31157

381	976	2	5-(A GİRİŞ)	24	10.KAT	DAİRE	746	415434	315	31160
382	976	2	5-(A GİRİŞ)	25	11.KAT	DAİRE	788	415434	315	31161
383	976	2	5-(A GİRİŞ)	27	12.KAT	DAİRE	792	415434	315	31163
384	976	2	5-(A GİRİŞ)	28	12.KAT	DAİRE	756	415434	315	31164
385	976	2	5-(A GİRİŞ)	29	13.KAT	DAİRE	796	415434	315	31165
386	976	2	5-(B GİRİŞ)	1	1.BODRUM	DAİRE	368	415434	315	31167
387	976	2	5-(B GİRİŞ)	2	1.BODRUM	DAİRE	696	415434	315	31168
388	976	2	5-(B GİRİŞ)	3	ZEMİN	DAİRE	728	415434	315	31169
389	976	2	5-(B GİRİŞ)	4	ZEMİN	DAİRE	780	415434	315	31170
390	976	2	5-(B GİRİŞ)	5	1.KAT	DAİRE	728	415434	315	31171
391	976	2	5-(B GİRİŞ)	6	1.KAT	DAİRE	782	415434	315	31172
392	976	2	5-(B GİRİŞ)	7	2.KAT	DAİRE	730	415434	315	31173
393	976	2	5-(B GİRİŞ)	8	2.KAT	DAİRE	782	415434	315	31174
394	976	2	5-(B GİRİŞ)	9	3.KAT	DAİRE	730	415434	315	31175
395	976	2	5-(B GİRİŞ)	13	5.KAT	DAİRE	734	415434	315	31179
396	976	2	5-(B GİRİŞ)	21	9.KAT	DAİRE	742	415434	315	31187
397	976	2	6	1	1.BODRUM	DAİRE	702	415434	315	31197
398	976	2	6	2	1.BODRUM	DAİRE	656	415434	315	31198
399	976	2	6	3	ZEMİN	DAİRE	454	415434	315	31199
400	976	2	6	4	ZEMİN	DAİRE	710	415434	315	31200
401	976	2	6	8	1.KAT	DAİRE	712	415434	316	31204
402	976	2	6	11	2.KAT	DAİRE	496	415434	316	31207
403	976	2	6	14	2.KAT	DAİRE	504	415434	316	31210
404	976	2	6	15	3.KAT	DAİRE	498	415434	316	31211
405	976	2	6	19	4.KAT	DAİRE	498	415434	316	31215
406	976	2	6	22	4.KAT	DAİRE	506	415434	316	31218
407	976	2	6	23	5.KAT	DAİRE	500	415434	316	31219
408	976	2	6	27	6.KAT	DAİRE	502	415434	316	31223
409	976	2	6	30	6.KAT	DAİRE	510	415434	316	31226
410	976	2	6	31	7.KAT	DAİRE	502	415434	316	31227
411	976	2	6	34	7.KAT	DAİRE	510	415434	316	31230

412	976	2	6	35	8.KAT	DAİRE	504	415434	316	31231
413	976	2	6	39	9.KAT	DAİRE	506	415434	316	31235
414	976	2	6	42	9.KAT	DAİRE	514	415434	316	31238
415	976	2	6	43	10.KAT	DAİRE	510	415434	316	31239
416	976	2	6	46	10.KAT	DAİRE	518	415434	316	31242
417	976	2	6	51	12.KAT	DAİRE	516	415434	316	31247
418	976	2	6	54	12.KAT	DAİRE	524	415434	316	31250
419	976	2	6	55	13.KAT	DAİRE	734	415434	316	31251
420	976	2	6	56	13.KAT	DAİRE	744	415434	316	31252
421	976	2	7	1	ZEMİN	DAİRE	468	415434	316	31253
422	976	2	7	2	ZEMİN	DAİRE	708	415434	316	31254
423	976	2	7	3	ZEMİN	DAİRE	656	415434	316	31255
424	976	2	7	4	ZEMİN	DAİRE	474	415434	316	31256
425	976	2	7	6	1.KAT	DAİRE	710	415434	316	31258
426	976	2	7	9	2.KAT	DAİRE	494	415434	316	31261
427	976	2	7	12	2.KAT	DAİRE	502	415434	316	31264
428	976	2	7	13	3.KAT	DAİRE	496	415434	316	31265
429	976	2	7	16	3.KAT	DAİRE	504	415434	316	31268
430	976	2	7	17	4.KAT	DAİRE	496	415434	316	31269
431	976	2	7	20	4.KAT	DAİRE	504	415434	316	31272
432	976	2	7	24	5.KAT	DAİRE	506	415434	316	31276
433	976	2	7	36	8.KAT	DAİRE	510	415434	316	31288
434	976	2	7	49	12.KAT	DAİRE	514	415434	317	31301
435	976	2	7	52	12.KAT	DAİRE	522	415434	317	31304
436	976	2	7	53	13.KAT	DAİRE	742	415434	317	31305

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

31.08.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

443 ada, 62 no'lu parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 06.04.2017 tarihli. (06.04.2017 tarih ve 7305 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (01.12.2017 tarih ve 26749 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1,-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi.
(13.01.2016 tarih ve 688 yevmiye no ile)

443 ada, 63 no'lu parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 06.04.2017 tarihli. (06.04.2017 tarih ve 7305 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (01.12.2017 tarih ve 26750 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1,-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi.
(13.01.2016 tarih ve 690 yevmiye no ile)

976 ada, 2 no'lu parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 03.04.2017 tarihli. (06.04.2017 tarih ve 7296 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (28.11.2017 tarih ve 26341 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1,-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi.
(13.01.2016 tarih ve 684 yevmiye no ile)

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

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

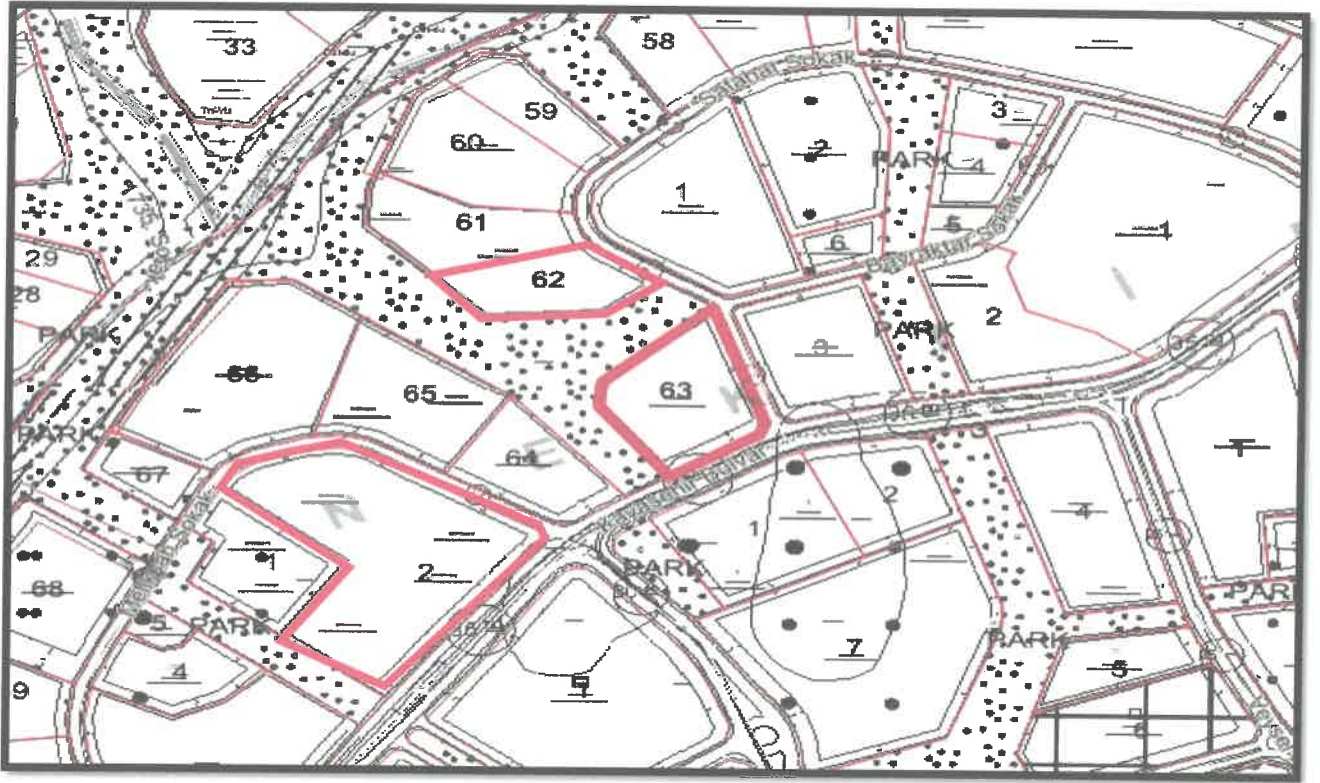
Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlandığı parsellerin 22.04.2016 - 15.08.2016 - 26.12.2016 - 13.06.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" ve "Rezerv Yapı Alanı" içerisinde kalmaktadırlar. Parsellerin yapılaşma şartları aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM (m ²)	YAPILAŞMA ŞARTI
443	62	11.327,51	Emsal (E): 1,35 ve Hmax: Serbest
443	63	17.343,21	Emsal (E): 1,70 ve Hmax: Serbest
976	2	44.036,00	Emsal (E): 1,70 ve Hmax: Serbest



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı bloklara ait (eski ada/parsel numaraları üzerinden alınan) yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri aşağıda aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

YAPI RUHSATI						
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
443 / 62	1.	-	19.01.2016 / 0021	52	10.802,01	IV-A
	2.	A	19.01.2016 / 0022	18	5.239,49	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0023	16	4.262,72	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0024	16	4.475,81	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0025	-	6.679,23	III-A
443 / 63	1.	A	19.01.2016 / 0026	147	28.329,01	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0027	34	7.885,95	IV-A
	2.	B	19.01.2016 / 0028	42	8.829,94	IV-A
	2.	C	19.01.2016 / 0029	29	6.761,19	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0030	-	11.781,99	III-A
976 / 2	1.	A	19.01.2016 / 0031	150	28.356,78	V-A
	2.	A	19.01.2016 / 0032	151	30.367,79	V-A
	3.	-	19.01.2016 / 0033	58	11.555,04	IV-A
	4.	A	19.01.2016 / 0034	41	8.996,27	IV-A
	4.	B	19.01.2016 / 0035	44	9.021,21	IV-A
	5.	A	19.01.2016 / 0036	30	6.986,83	IV-A
	5.	B	19.01.2016 / 0037	30	6.946,40	IV-A
	6.	-	19.01.2016 / 0038	56	11.545,91	IV-A
	7.	-	19.01.2016 / 0039	54	10.689,36	IV-A
	OTOPARK	-	19.01.2016 / 0040	-	24.811,85	III-A
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	BLOK GİRİŞİ	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
443 / 62	1.	-	23.11.2017 / 475	52	10.802,01	IV-A
	2.	A	27.11.2017 / 483	18	5.239,49	IV-A
	2.	B	27.11.2017 / 484	16	4.262,72	IV-A
	2.	C	27.11.2017 / 485	16	4.475,81	IV-A
	OTOPARK	-	27.11.2017 / 486	-	6.679,23	III-A
443 / 63	1.	A	27.11.2017 / 478	147	28.329,01	V-A
	2.	A	27.11.2017 / 479	34	7.885,95	IV-A
	2.	B	27.11.2017 / 480	42	8.829,94	IV-A
	2.	C	27.11.2017 / 481	29	6.761,19	IV-A
	OTOPARK	-	27.11.2017 / 482	-	11.781,99	III-A
976 / 2	1.	A	23.11.2017 / 466	150	28.356,78	V-A
	2.	A	23.11.2017 / 467	151	30.367,79	V-A
	3.	-	23.11.2017 / 468	58	11.555,04	IV-A
	4.	A	23.11.2017 / 469	41	8.996,27	IV-A
	4.	B	23.11.2017 / 470	44	9.021,21	IV-A
	5.	A	23.11.2017 / 471	30	6.986,83	IV-A
	5.	B	23.11.2017 / 472	30	6.946,40	IV-A
	6.	-	23.11.2017 / 473	56	11.545,91	IV-A
	7.	-	23.11.2017 / 474	54	10.689,36	IV-A
	OTOPARK	-	27.11.2017 / 477	-	24.811,85	III-A

- Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Ayrıca taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

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. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- Taşınmazların konumlandığı parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 23.06.2014 tarihinde mülkiyetlerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçtiği tespit edilmiştir.
- Daha sonradan taşınmazların konumlandığı parseller yeniden imar uygulaması görmüş ve son ada parsel numaralarını almıştır.

Eski Ada / Parsel No	Yeni Ada / Parsel No
443 / 44	443 / 62
443 / 45	443 / 63
882 / 1	976 / 2

- Taşınmazlar için 06.04.2017 tarihinde kat irtifakı, 28.11.2017 ve 01.12.2017 tarihlerinde kat mülkiyeti tesis edildiği ancak mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı kapsamında iken kısmen 1/1000 ölçekli 22.04.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı", kısmen 1/1000 ölçekli 15.08.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamına alınmıştır.

- 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012-3573 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile konu parselleri de kapsayan alan Yeni Yerleşim Alanı – Rezerv Yapı Alanı içerisine alınmıştır. Rapora konu parseller Bakanlık Makamınının 19.11.2015 tarih 18736 sayılı oluru ile revize edilen Rezerv Yapı Alan sınırları içinde yer almaktadır.
- Konu gayrimenkuller 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesininin 1 numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında “Rezerv Yapı Alanı”nda kalmaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayaşehir Mahallesi, Kayaşehir Bulvarı üzerinde konumlu Avrupa Konutları Başakşehir Projesi’ni oluşturan 976 ada, 2 no’lu ile 443 ada, 62 ve 63 no’lu parseller üzerinde yer alan toplam 436 adet bağımsız bölümdür.

Projeye ulaşım; Atatürk Olimpiyat Stadyumu önünden geçen Olimpiyat Stadı Yolu üzerinde sırasıyla Bulvar 34 ve Kayabaşı tabelaları takip edilerek ulaşılan Kayabaşı Bulvarı ile sağlanmaktadır. Söz konusu proje bu yol üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır.

Proje, Başakşehir - Kayaşehir Metro Hattı’na yakın mesafededir.

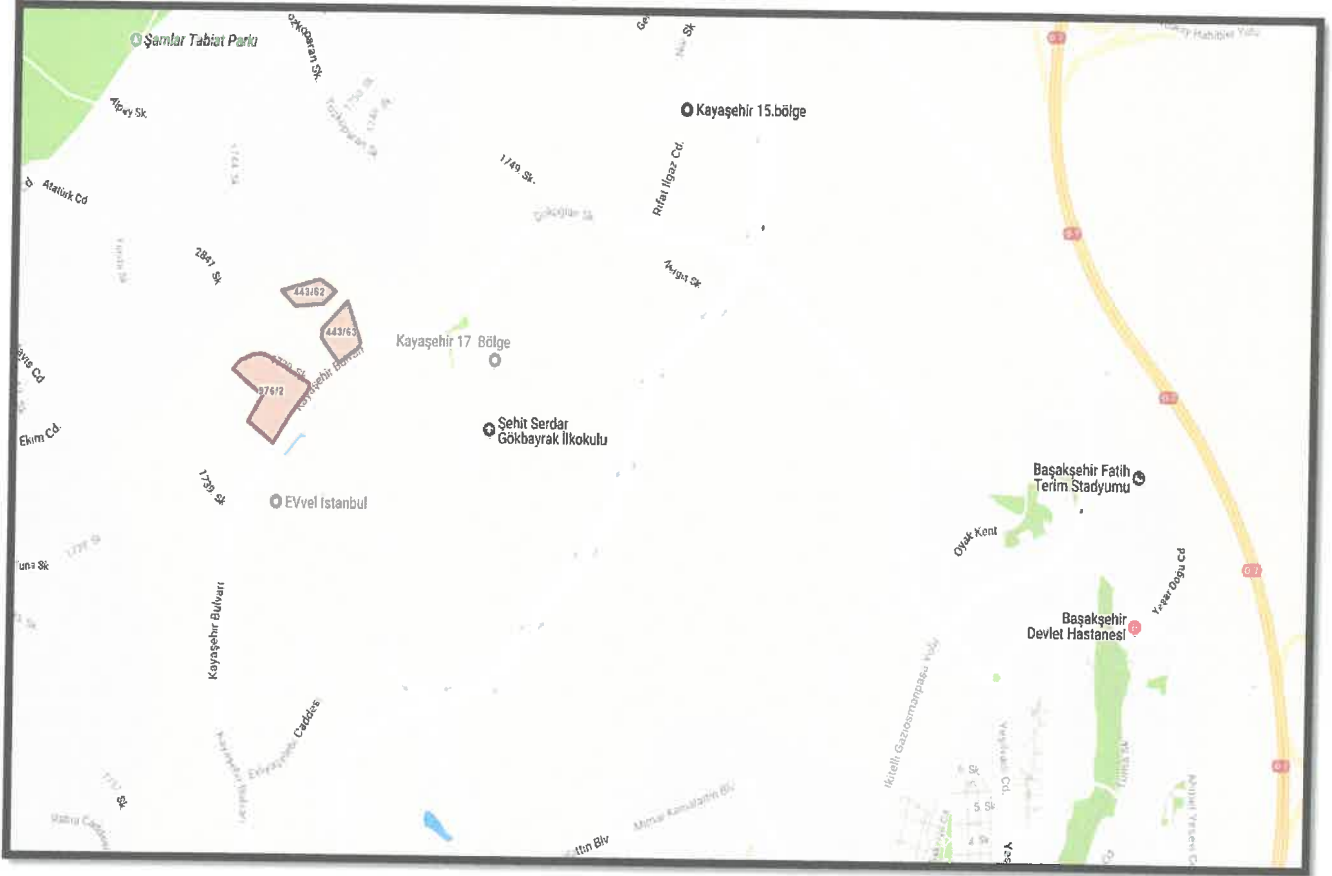
Yakın çevrede TOKİ Adım İstanbul Projesi, Kayabaşı Konutları, Bulvar İstanbul Projesi, Sağlık Kent Şehir Hastanesi Projesi, Başakşehir Fatih Terim Stadyumu, Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve çok katlı apartmanlar bulunmaktadır.

Bölge, alt ve orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Proje, 3. Köprü ve 3. Havalimanı Bağlantı Yolu’na 5 km, TEM Otoyolu’na 11 km, 3. Havalimanı’na ise 22 km mesafede yer almaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, bölgedeki üst ölçekli yatırım projelerinin mevcudiyeti taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Arttaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.
- **Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 876.000.000 TL + KDV**
- **Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 40**
- **Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 350.400.000,-TL**
- Proje kapsamında hâlihazırda parseller üzerindeki projenin tüm ruhsatları alınmıştır.
- Avrupa Konutları Kayaşehir Projesi; toplam 72.706 m² yüzölçümlü 3 parsel üzerinde inşa edilmiş olup toplam 244.325 m² inşaat alanına sahiptir. Toplam 11 adet blokta 27 adet ticari ünite ve 941 adet daireden oluşmaktadır.
- 443 ada 62 parsel üzerinde 2 adet Blok (1. Blok, 2. Blok A, B ve C girişleri) 443 ada 63 parsel üzerinde 2 adet Blok (1. Blok A girişi, 2. Blok A, B ve C girişleri) ve 976 ada 2 parsel üzerinde 7 adet Blok (1. Blok A girişi, 2. Blok A girişi, 3. Blok, 4. Blok A ve B girişleri, 5. Blok A ve B girişleri, 6. Blok ve 7. Blok) olmak üzere toplamda projede 9 adet blok olarak planlanmıştır. Rapor tarihi itibariyle tüm bloklar için yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Proje bünyesinde futbol, basketbol, voleybol sahaları, tenis kortları, yürüyüş yolları, 2 adet sosyal tesis (4 adet kapalı yüzme havuzu, 4 adet çocuk havuzu, 4 adet fitness salonu, 4 adet hamam, 4 adet sauna, 4 adet buhar odası), seyir terasları, çocuk park alanları bulunmaktadır.

5.3. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas			
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	244.324,77 m ²			
KAT ADEDİ	Ada/Parsel No	Blok No	Giriş No	Kat Adedi
	443 / 62	1.	-	16
		2.	A	12
		2.	B	11
		2.	C	10
	443 / 63	1.	A	28
		2.	A	14
		2.	B	13
		2.	C	12
	976 / 2	1.	A	29
		2.	A	29
		3.	-	17
		4.	A	16
		4.	B	16
		5.	A	16
		5.	B	16
6.		-	17	
7.	-	16		
ELEKTRİK	Şebeke			
JENERATÖR	Mevcut			
DOĞALGAZ	Mevcut			
ASANSÖR	Mevcut			
SU-KANALİZASYON	Şebeke			
HİDROFOR	Mevcut			
GÜVENLİK	Mevcut			
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Mevcut			
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Mevcut			
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut			
OTOPARK	Mevcut			

(*) Projenin toplam inşaat alanı bilgisi yapı kullanma izin belgelerinden temin edilmiştir.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların inşaat seviyesi % 100 mertebesindedir.
- Rapor tarihi itibarıyla değerlemeye konu tüm bloklar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.
- Rapor konusu bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesine göre tip, adet, satışa esas brüt alan ve tahsisli alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dahildir. Tüm bağımsız bölümlerin kullanım alanları rapor ekinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADET	BRÜT ALAN (m ²)	TAHSİSLİ ALAN (m ²)
1+1	2	214,04	-
2+1	54	7.334,78	-
3+1	262	45.772,82	-
4+1	102	21.677,43	-
5+1	2	555,70	-
DEPOLU DÜKKAN	12	3.433,19	566,61
DÜKKAN	2	438,35	50,31
TOPLAM	436	79.426,31	616,92

- Projede yer alan dairelerin iç mekan inşaat özellikleri benzerdir. Salon ve odalarının zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır. Mutfak zemini seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanı ise alçıpan asma tavadır. Mutfak dolapları ahşap, tezgahı ise corian tezgahdır. Mutfak içerisinde ankastre davlumbaz, fırın, ocak, mikrodalga ve bulaşık makinası bulunmaktadır. Banyolarda zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavadır. Banyo içerisinde hilton tipi lavabo, gömme rezervuarlı klozet ve kabinli duş teknesi bulunmaktadır. Giriş kapısı çelik, iç kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları ise PVC'den mamuldür.

5.5. 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 kullanımudur. 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 halihazır kullanımları olan "dükkan" ve "konut" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu; 14 Eylül 2017, 26 Ekim 2017 ve 14 Aralık 2017 tarihlerinde ana faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak borç verme faiz oranı artan enflasyonun ardından % 12,25'ten % 12,75'e yükseltilmiştir.

Fed, gösterge faiz oranının 2017 yılı içerisindeki üçüncü artışını Aralık'ta gerçekleştirmiş ve oranı 25 baz puanlık değişiklikle % 1,25'ten % 1,50 seviyesine yükseltmiştir.

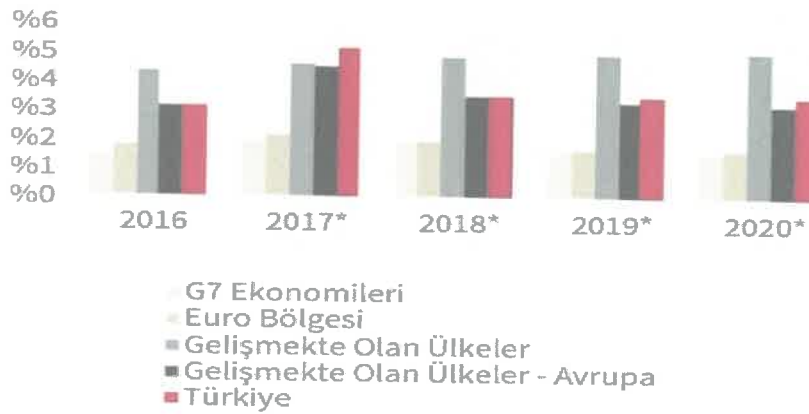
Avrupa Merkez Bankası (AMB), 26 Ekim 2017 tarihinde refinansman işlemlerindeki faiz oranı ile marjinal kredi kolaylıkları ve mevduat imkanları üzerindeki faiz oranlarını sırasıyla % 0, % 0,25 ve - % 0,40 seviyelerinde sabit tutmaya karar vermiştir.

2017 Ocak ayında %13 ile son yılların yüksek seviyesine ulaşan işsizlik oranı, hükümetin istihdamı artırmak için yılın ilk yarısında başlattığı çalışmalar sonucunda Ekim itibariyle % 10,3'e gerilemiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2016 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, 2009'dan bu yana en düşük seviye olan % 2,9 olarak açıklanmıştır. GSYİH büyüme oranı 1Ç 2017 ve 2Ç 2017'de sırasıyla % 5,3 ve % 5,4 olarak kayıt altına alınmıştır. GSYİH 2017 yılının üçüncü çeyreğinde % 11,1 artış göstermiştir ve % 11,7 artan hane halkı tüketimi söz konusu büyümede önemli bir paya sahiptir.

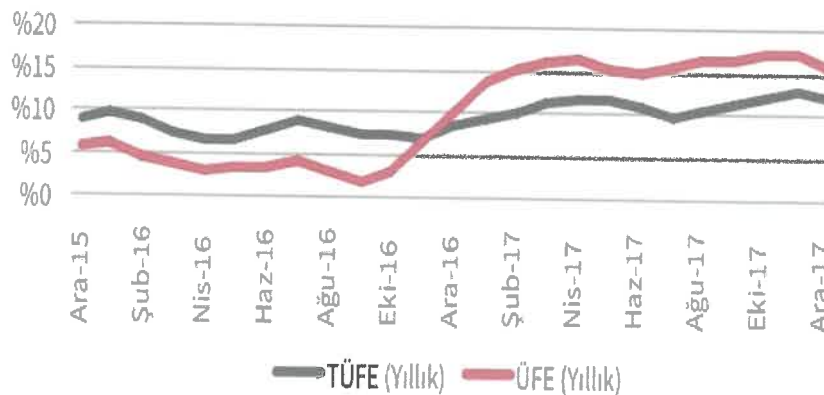
GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2017

6.1.2. ENFLASYON

Temmuz 2017'den beri yükseliş eğiliminde olan ve Kasım ayında son 14 yılın rekor seviyesine ulaşan yıllık enflasyon % 12,98 olarak açıklanmıştır. TCMB Enflasyon Raporu 2017-IV'te, TL'nin döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış enflasyon oranındaki artış eğiliminin ana nedenleri olarak gösterilmiştir.

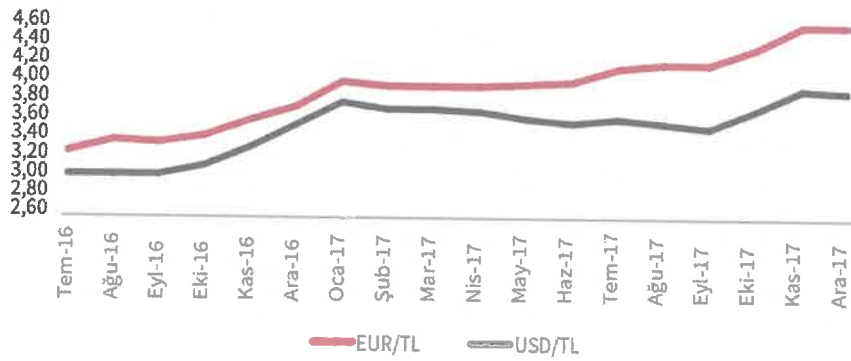


Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası (TL), ABD ile Türkiye arasında artan politik gerilim nedeniyle Kasım ayının son günlerinde yoğun bir baskı yaşamıştır. TL, 21 Kasım tarihinde ABD Doları karşısında tarihinin en düşük seviyesi olan 3,96'dan işlem görmüştür. TL'nin 2017 yılının başından sonuna dek Euro karşısında yaşadığı değer kaybı ise %24'e ulaşmıştır.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



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. Endeks, 2017 yılının ikinci yarısında düşüş eğilimi göstermiştir ve Aralık ayında yılın en düşük seviyesi olan 65,1 olarak kayıt altına alınmıştır.

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Perakende ve ofis piyasalarındaki yatırımlar göz önüne alındığında, yatırım piyasası 2017 yılının ikinci yarısında ilk yarıyla kıyasla daha iyi bir performans göstermiştir. Ancak, piyasa halen yüksek faiz oranlarının ve bazı bölgelerde planlanan ofis ve perakende projeleri nedeniyle arz fazlası riskinin oluşturduğu baskıyla karşı karşıyadır. Bu bağlamda, yatırımcılar yukarıda bahsedilen finansman maliyeti ve arz fazlası riski nedeniyle temkinli hareket etmektedir. Geliştirilen yeni projelerle ilgili 2017'nin ikinci yarısında ciddi bir erteleme gözlemlenmemesine rağmen planlanan proje sayısına dair piyasada düşüş beklentisi mevcuttur. 2019 seçimlerinin yanı sıra Üçüncü Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük altyapı projelerinin gündemde yer alması beklenmektedir.

Geçtiğimiz dönemde, Carrefour İçerenköy ve Kipa Mersin'in satışı gibi bazı perakende yatırım işlemleri gözlenmiştir. Yeniden geliştirme fırsatı sunan Carrefour İçerenköy 2017 yılının en büyük işlemi olarak öne çıkmıştır. Söz konusu mülkleri satın alanların yerel yatırımcılar olduğu göz önüne alındığında, yabancı yatırımcılardan ziyade piyasada güçlü bir yerel yatırımcı ilgisi görülmektedir. Diğer yandan, sınırlı likidite ve yüksek finansman maliyeti nedeniyle mevcut varlıklarını nakde çevirme seçeneklerini değerlendiren bazı Türk perakende yatırımcılarının, önemli ölçüde portföy optimizasyonuna yöneldikleri gözlemlenmektedir.

Ofis yatırım piyasası, 2017 yılının ikinci yarısında bir nebze aktif bir süreç geçirmiştir. İşlem hacminin yaklaşık 77 milyon USD + KDV; getiri oranının ise %7,5 seviyesinde olacağı öngörülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) ise ofis piyasasındaki en aktif yatırımcılar olarak öne çıkmıştır.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmaktaydı. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir. Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilanında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait çiftlik hala ayaktadır.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 396.729 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK DÜKKANLAR

- 1) Kayaşehir Bulvarı üzerinde, Emlak Konut Başakşehir Evleri Projesi'nde konumlu, cadde cephe, 50 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 950.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri 19.000,-TL) İlgili tel./Serra Emlak: 0212 500 17 01
- 2) Park Mavera 2 projesinde konumlu 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 553.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 9.215,-TL)
İlgili tel./Citylife Gayrimenkul: 0216 640 56 02

- 3) Kayaşehir 24. Bölge'de konumlu, 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 450.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri 5.625,-TL)
İlgili tel./Altın Emlak: 0544 658 08 33
- 4) Kayaşehir AVM'de konumlu, 200 m² kullanım alanlı olduğu ve aylık 5.500,-TL kira getirisi bulunan dükkan 1.400.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri 7.000,-TL) İlgili tel./Emlak Park: 0212 260 99 60
- 5) Kayaşehir Bulvarı'na cepheli 70 m² kullanım alanlı olduğu ve aylık 7.500,-TL kira getirisi bulunan dükkan 1.750.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri 25.000,-TL)
İlgili tel./Emlak Park: 0212 260 99 60
- 6) Kayaşehir Bulvarı üzerinde ve Giriş Cadde dükkanları bünyesinde yer alan 114 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.120.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 9.825,-TL) İlgili tel./Yelkenciler Gayrimenkul: 0212 471 00 71

6.3.2. SATILIK KONUTLAR

- 1) Emlak Konut Başakşehir Evleri Projesi'nde konumlu, 1. kat, 3+1, 135 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 565.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 4.185,-TL)
İlgili tel./Kervan Emlak: 0212 485 51 44
- 2) Kayaşehir Nidapark Projesi'nde konumlu, 9. kat, 4+1, 202 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 1.033.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 5.115,-TL)
İlgili tel./Beyaz Emlak: 0212 487 58 44
- 3) Kayaşehir Nidapark Projesi'nde konumlu, 6. kat, 3+1, 174 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 873.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 5.020,-TL)
İlgili tel./Kervan Emlak: 0212 485 51 44
- 4) Park Maveria Projesi'nde konumlu, 9. kat, 3+1, 181 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 830.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 4.585,-TL)
İlgili tel./Marla Gayrimenkul: 0212 806 53 07
- 5) Avrupa Konutları Projesi'nde konumlu, 7. kat, 4+1, 203 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 1.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 6.160,-TL)
İlgili tel./Çukurova Emlak: 0212 688 11 02

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 gerçekleştirenin 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 "çeşitlendirmeyeyle 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 katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır.

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 yöntemle taşınmazın elde edeceği kira geliri üzerinden belirli bir iskonto oranı ile pazar değeri hesaplanır. Son dönemde ülkemizde döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma, ile oluşan ekonomik durağanlık neticesinde bölgedeki ticari mülklerde yaşana boşluk oranlarının artması neticesinde kira değerlerinde değişkenlik arz etmekte ve gerçeği yansıtmamaktadır. Bu hususlar dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

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

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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 pazar değeri belirlenmiştir.

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

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu dükkanlar için emsaller; 976 ada, 2 no'lu parsel üzerindeki 1. Blok, 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından 976 ada, 2 no'u parsel üzerindeki 1. Blok, bünyesinde yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)						
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	İnşaat Özellikleri	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal-1	19.000,00	0%	-25%	10%	-35%	9.500,00
Emsal-2	9.215,00	30%	-25%	10%	-35%	7.370,00
Emsal-3	5.625,00	35%	-10%	25%	-30%	6.750,00
Emsal-4	7.000,00	20%	0%	10%	-30%	7.000,00
Emsal-5	25.000,00	0%	-25%	5%	-40%	10.000,00
Ortalama m² Birim Değeri						7.995,00

Değerlemeye konu konutlar için emsaller; 976 ada, 2 no'lu parsel üzerindeki 3. Blok, 4 bağımsız bölüm no'lu daire için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından 976 ada, 2 no'lu parsel üzerindeki 3. Blok bünyesinde yer alan 4 bağımsız bölüm no'lu daire esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)						
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	İnşaat Özellikleri	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal-1	4.185,00	5%	5%	15%	-25%	4.185,00
Emsal-2	5.115,00	0%	0%	5%	-30%	3.835,00
Emsal-3	5.015,00	5%	5%	5%	-30%	4.265,00
Emsal-4	4.585,00	5%	5%	10%	-30%	4.125,00
Emsal-5	6.160,00	0%	0%	0%	-25%	4.620,00
Ortalama m² Birim Değeri						4.200,00

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları ve değerlendirme sürecinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 436 adet bağımsız bölüm için takdir edilen toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satış Brüt Alanı (m ²)	Toplam Satış Brüt Alanı (m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL)
79.166,78	79.426,31	353.951.700

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin Türk Lirası cinsinden bugünkü pazar değeri için **353.951.700,-TL (Üçyüzelliüçmilyondokuzyüzellibirbinyediyüz Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle taşınmazların Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PAZAR DEĞERİ	353.951.700	55.582.000	47.839.000

Not: 13.08.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 6,3681 TL ve 1,-EURO = 7,3988 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. 14 Eylül 2018

(Değerleme tarihi: 11 Eylül 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- 436 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değerleri Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Vaziyet Planı
- Onaylı mahal listesi ve bağımsız bölüm listesi
- Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Tapu Kayıt Örnekleri (Ekli Klasöründe)