



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Adım_Evvel İstanbul_Projesi Başakşehir / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/049

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	: 01 Ekim 2018 tarih ve 049 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 07 Kasım 2018
Raporlama Süresi	: 13 Kasım 2018
Rapor No	: 4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2018/EMLAKGYO/049
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen proje parsellerinden 978 ada, 1 no'lu parseldeki kat mülkiyeti kurulmuş 8 adet bağımsız bölüm ile 985-986 ada, 1 no'lu parsellerde devam eden projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda 985-986 ada, 1 no'lu parsellerdeki kat irtifakı devam eden 215 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Evvel-Adım İstanbul, Kayabaşı Mahallesi, Kayaşehir Bulvarı, 978-985-986 Ada, 1 No'lu Parseller Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda Rezerv Yapı Alanı bölgesinde "Ticaret+Konut Alanı" lejandına ve "E: 2,00 ve H _{maks} : Serbest" yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ticaret ve konut üniteleri barındıran nitelikli bir konut projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

978 Ada, 1 No'lu Parseldeki 8 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	6.137.000,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	443.126.000,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri	100.670.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	494.805.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri	128.650.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	22
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	22
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	23
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	23
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	23
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	25
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	27
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	27
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	27
4.4.3.	KADASTRAL DURUMDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	28
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	28
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	28
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	28
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	29
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	29
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	36
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	36
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	36
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	40
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	40
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	42
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	42
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	42
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	45
8. BÖLÜM	978 ADA, 1 NO'LU PARSEL ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TESPİTİ	46
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	46
9. BÖLÜM	PROJENİN (985/1 VE 986/1) MEVCUT DURUMUNA GÖRE VE TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	47
9.1.	PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE DEĞERİ	47
9.2.	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	49
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	53
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	53
11. BÖLÜM	SONUÇ	54

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Evvel-Adım İstanbul Projesi,
Kayışehir Mahallesi, Kayabaşı Bulvarı, 978 ada 1
No'lu, 985 Ada, 1 No'lu, ve 986 Ada, 1 No'lu Parseller,
Başakşehir / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2018 tarih ve 049 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 07 Kasım 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 13 Kasım 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/049
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde kat mülkiyeti kurulmuş 8 adet bağımsız bölüm ile kat irtifakı devam eden 215 adet bağımsız bölümün (toplam 223 adet) bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.
- 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)
Uğur AVCI (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; proje parsellerinden 978 ada, 1 no'lu parseldeki kat mülkiyeti kurulmuş 8 adet bağımsız bölüm ile 985-986 ada, 1 no'lu parsellerde devam eden projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda 985-986 ada, 1 no'lu parsellerdeki kat irtifakı devam eden 215 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen 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 ilgimiz 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

978 ADA, 1 NO'LU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı
ADA NO	978
PARSEL NO	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	1 Adet 32 Katlı Betonarme Mesken, 3 Adet 16 Katlı Betonarme Mesken, 4 Adet 14 Katlı Betonarme Mesken, 2 Adet 13 Katlı Betonarme Mesken, 3 Adet 5 Katlı Betonarme Mesken (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	40.121,18 m ²
YEVMIYE NO	7304
TAPU TARİHİ	23.07.2018

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A2	14	1	DAİRE	612 / 359474	294	29080
2	A3	3	ZEMİN	DAİRE	442 / 359474	295	29127
3	B1	5	ZEMİN	DAİRE	552 / 359474	295	29176
4	B3	5	ZEMİN	DAİRE	516 / 359474	296	29236
5	B4	22	3	DAİRE	752 / 359474	296	29297
6	B6	8	ZEMİN	DAİRE	616 / 359474	297	29335
7	B8	2	ZEMİN	DAİRE	696 / 359474	297	29416
8	B8	5	1	DAİRE	740 / 359474	297	29419

985 ADA, 1 NO'LU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı
ADA NO	985
PARSEL NO	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa (*)
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	Daire
YÜZÖLÇÜMÜ	16.423,50 m ²
YEVMIYE NO	16624
TAPU TARİHİ	13.07.2018

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A3	1	1	DAİRE	598 / 239766	391	38651
2	A3	2	1	DAİRE	458 / 239766	391	38652
3	A3	3	1	DAİRE	598 / 239766	391	38653
4	A3	4	1	DAİRE	584 / 239766	391	38654
5	A3	5	1	DAİRE	478 / 239766	391	38655
6	A3	6	1	DAİRE	572 / 239766	391	38656
7	A3	7	2	DAİRE	578 / 239766	391	38657
8	A3	8	2	DAİRE	466 / 239766	391	38658
9	A3	9	2	DAİRE	612 / 239766	391	38659
10	A3	10	2	DAİRE	598 / 239766	391	38660
11	A3	11	2	DAİRE	486 / 239766	391	38661
12	A3	12	2	DAİRE	586 / 239766	391	38662
13	A3	13	3	DAİRE	578 / 239766	391	38663
14	A3	14	3	DAİRE	466 / 239766	391	38664
15	A3	15	3	DAİRE	578 / 239766	391	38665
16	A3	16	3	DAİRE	598 / 239766	391	38666
17	A3	17	3	DAİRE	486 / 239766	391	38667
18	A3	18	3	DAİRE	586 / 239766	391	38668
19	A3	19	4	DAİRE	578 / 239766	391	38669
20	A3	20	4	DAİRE	466 / 239766	391	38670
21	A3	21	4	DAİRE	578 / 239766	391	38671
22	A3	22	4	DAİRE	598 / 239766	391	38672
23	A3	23	4	DAİRE	486 / 239766	391	38673
24	A3	24	4	DAİRE	586 / 239766	391	38674
25	A3	25	5	DAİRE	578 / 239766	391	38675
26	A3	26	5	DAİRE	466 / 239766	391	38676
27	A3	27	5	DAİRE	578 / 239766	391	38677
28	A3	28	5	DAİRE	598 / 239766	391	38678
29	A3	29	5	DAİRE	486 / 239766	391	38679
30	A3	30	5	DAİRE	586 / 239766	391	38680
31	A3	31	6	DAİRE	586 / 239766	391	38681
32	A3	32	6	DAİRE	472 / 239766	391	38682
33	A3	33	6	DAİRE	586 / 239766	391	38683
34	A3	34	6	DAİRE	604 / 239766	391	38684
35	A3	35	6	DAİRE	492 / 239766	391	38685
36	A3	36	6	DAİRE	592 / 239766	391	38686
37	A3	37	7	DAİRE	586 / 239766	391	38687
38	A3	38	7	DAİRE	472 / 239766	391	38688
39	A3	39	7	DAİRE	586 / 239766	391	38689
40	A3	40	7	DAİRE	604 / 239766	391	38690
41	A3	41	7	DAİRE	492 / 239766	391	38691
42	A3	42	7	DAİRE	592 / 239766	391	38692
43	A3	43	8	DAİRE	584 / 239766	391	38693
44	A3	44	8	DAİRE	472 / 239766	391	38694
45	A3	45	8	DAİRE	584 / 239766	391	38695
46	A3	46	8	DAİRE	604 / 239766	391	38696
47	A3	47	8	DAİRE	492 / 239766	391	38697
48	A3	48	8	DAİRE	592 / 239766	391	38698
49	A3	49	9	DAİRE	628 / 239766	391	38699
50	A3	50	9	DAİRE	654 / 239766	391	38700
51	A3	51	9	DAİRE	648 / 239766	391	38701

52	A3	52	9	DAİRE	662 / 239766	391	38702
53	A3	53	10	DAİRE	634 / 239766	391	38703
54	A3	54	10	DAİRE	662 / 239766	391	38704
55	A3	55	10	DAİRE	656 / 239766	391	38705
56	A3	56	10	DAİRE	668 / 239766	391	38706
57	A3	57	11	DAİRE	634 / 239766	392	38707
58	A3	58	11	DAİRE	662 / 239766	392	38708
59	A3	59	11	DAİRE	656 / 239766	392	38709
60	A3	60	11	DAİRE	668 / 239766	392	38710
61	A3	61	12	DAİRE	634 / 239766	392	38711
62	A3	62	12	DAİRE	662 / 239766	392	38712
63	A3	63	12	DAİRE	656 / 239766	392	38713
64	A3	64	12	DAİRE	668 / 239766	392	38714
65	A3	65	13	DAİRE	592 / 239766	392	38715
66	A3	66	13	DAİRE	478 / 239766	392	38716
67	A3	67	13	DAİRE	592 / 239766	392	38717
68	A3	68	13	DAİRE	610 / 239766	392	38718
69	A3	69	13	DAİRE	498 / 239766	392	38719
70	A3	70	13	DAİRE	598 / 239766	392	38720
71	A3	71	14	DAİRE	598 / 239766	392	38721
72	A3	72	14	DAİRE	458 / 239766	392	38722
73	A3	73	14	DAİRE	598 / 239766	392	38723
74	A3	74	14	DAİRE	618 / 239766	392	38724
75	A3	75	14	DAİRE	476 / 239766	392	38725
76	A3	76	14	DAİRE	604 / 239766	392	38726
77	A3	77	15	DAİRE	598 / 239766	392	38727
78	A3	78	15	DAİRE	458 / 239766	392	38728
79	A3	79	15	DAİRE	598 / 239766	392	38729
80	A3	80	15	DAİRE	618 / 239766	392	38730
81	A3	81	15	DAİRE	476 / 239766	392	38731
82	A3	82	15	DAİRE	604 / 239766	392	38732
83	A3	83	16	DAİRE	598 / 239766	392	38733
84	A3	84	16	DAİRE	458 / 239766	392	38734
85	A3	85	16	DAİRE	598 / 239766	392	38735
86	A3	86	16	DAİRE	618 / 239766	392	38736
87	A3	87	16	DAİRE	476 / 239766	392	38737
88	A3	88	16	DAİRE	604 / 239766	392	38738
89	A3	89	17	DAİRE	630 / 239766	392	38739
90	A3	90	17	DAİRE	480 / 239766	392	38740
91	A3	91	17	DAİRE	598 / 239766	392	38741
92	A3	92	17	DAİRE	618 / 239766	392	38742
93	A3	93	17	DAİRE	476 / 239766	392	38743
94	A3	94	17	DAİRE	604 / 239766	392	38744
95	A3	95	18	DAİRE	604 / 239766	392	38745
96	A3	96	18	DAİRE	462 / 239766	392	38746
97	A3	97	18	DAİRE	604 / 239766	392	38747
98	A3	98	18	DAİRE	624 / 239766	392	38748
99	A3	99	18	DAİRE	480 / 239766	392	38749
100	A3	100	18	DAİRE	612 / 239766	392	38750
101	A3	101	19	DAİRE	604 / 239766	392	38751
102	A3	102	19	DAİRE	462 / 239766	392	38752
103	A3	103	19	DAİRE	604 / 239766	392	38753
104	A3	104	19	DAİRE	624 / 239766	392	38754
105	A3	105	19	DAİRE	480 / 239766	392	38755

106	A3	106	19	DAİRE	612 / 239766	392	38756
107	A3	107	20	DAİRE	604 / 239766	392	38757
108	A3	108	20	DAİRE	462 / 239766	392	38758
109	A3	109	20	DAİRE	604 / 239766	392	38759
110	A3	110	20	DAİRE	624 / 239766	392	38760
111	A3	111	20	DAİRE	480 / 239766	392	38761
112	A3	112	20	DAİRE	612 / 239766	392	38762
113	A3	113	21	DAİRE	604 / 239766	392	38763
114	A3	114	21	DAİRE	462 / 239766	392	38764
115	A3	115	21	DAİRE	604 / 239766	392	38765
116	A3	116	21	DAİRE	624 / 239766	392	38766
117	A3	117	21	DAİRE	480 / 239766	392	38767
118	A3	118	21	DAİRE	612 / 239766	392	38768
119	A3	119	22	DAİRE	612 / 239766	392	38769
120	A3	120	22	DAİRE	466 / 239766	392	38770
121	A3	121	22	DAİRE	612 / 239766	392	38771
122	A3	122	22	DAİRE	630 / 239766	392	38772
123	A3	123	22	DAİRE	486 / 239766	392	38773
124	A3	124	22	DAİRE	618 / 239766	392	38774
125	A3	125	23	DAİRE	612 / 239766	392	38775
126	A3	126	23	DAİRE	466 / 239766	392	38776
127	A3	127	23	DAİRE	612 / 239766	392	38777
128	A3	128	23	DAİRE	630 / 239766	392	38778
129	A3	129	23	DAİRE	486 / 239766	392	38779
130	A3	130	23	DAİRE	618 / 239766	392	38780
131	A3	131	24	DAİRE	612 / 239766	392	38781
132	A3	132	24	DAİRE	466 / 239766	392	38782
133	A3	133	24	DAİRE	612 / 239766	392	38783
134	A3	134	24	DAİRE	630 / 239766	392	38784
135	A3	135	24	DAİRE	486 / 239766	392	38785
136	A3	136	24	DAİRE	618 / 239766	392	38786
137	A3	137	25	DAİRE	612 / 239766	392	38787
138	A3	138	25	DAİRE	466 / 239766	392	38788
139	A3	139	25	DAİRE	612 / 239766	392	38789
140	A3	140	25	DAİRE	630 / 239766	392	38790
141	A3	141	25	DAİRE	486 / 239766	392	38791
142	A3	142	25	DAİRE	618 / 239766	392	38792
143	A3	143	26	DAİRE	612 / 239766	392	38793
144	A3	144	26	DAİRE	466 / 239766	392	38794
145	A3	145	26	DAİRE	612 / 239766	392	38795
146	A3	146	26	DAİRE	630 / 239766	392	38796
147	A3	147	26	DAİRE	486 / 239766	392	38797
148	A3	148	26	DAİRE	618 / 239766	392	38798
149	A3	149	27	DAİRE	612 / 239766	392	38799
150	A3	150	27	DAİRE	466 / 239766	392	38800
151	A3	151	27	DAİRE	612 / 239766	392	38801
152	A3	152	27	DAİRE	630 / 239766	392	38802
153	A3	153	27	DAİRE	486 / 239766	392	38803
154	A3	154	27	DAİRE	618 / 239766	392	38804
155	A3	155	28	DAİRE	612 / 239766	392	38805
156	A3	156	28	DAİRE	466 / 239766	393	38806
157	A3	157	28	DAİRE	612 / 239766	393	38807
158	A3	158	28	DAİRE	630 / 239766	393	38808
159	A3	159	28	DAİRE	486 / 239766	393	38809

160	A3	160	28	DAİRE	618 / 239766	393	38810
161	A3	161	29-30	ÇATI PİYESLİ DAİRE	850 / 239766	393	38811
162	A3	162	29-30	ÇATI PİYESLİ DAİRE	920 / 239766	393	38812
163	A3	163	29-30	ÇATI PİYESLİ DAİRE	948 / 239766	393	38813
164	A3	164	29-30	ÇATI PİYESLİ DAİRE	858 / 239766	393	38814
165	A3	165	1.BODRUM	DÜKKAN	850 / 239766	393	38815
166	A3	166	1.BODRUM	DÜKKAN	752 / 239766	393	38816
167	A3	167	1.BODRUM	DÜKKAN	868 / 239766	393	38817
168	A3	168	1.BODRUM	DÜKKAN	946 / 239766	393	38818
169	A3	169	1.BODRUM	DÜKKAN	1208 / 239766	393	38819
170	A3	170	1.BODRUM	DÜKKAN	882 / 239766	393	38820
171	A3	171	1.BODRUM	DÜKKAN	790 / 239766	393	38821
172	A3	172	1.BODRUM	DÜKKAN	816 / 239766	393	38822
173	A3	173	1.BODRUM	DÜKKAN	3856 / 239766	393	38823
174	A3	174	1.BODRUM	DÜKKAN	792 / 239766	393	38824
175	A3	175	1.BODRUM	DÜKKAN	1138 / 239766	393	38825
176	A3	176	1.BODRUM	DÜKKAN	792 / 239766	393	38826
177	A3	177	1.BODRUM	DÜKKAN	1072 / 239766	393	38827
178	A3	178	1.BODRUM	DÜKKAN	1212 / 239766	393	38828
179	A3	179	1.BODRUM	DÜKKAN	1734 / 239766	393	38829
180	A3	180	1.BODRUM	DÜKKAN	674 / 239766	393	38830
181	A3	181	1.BODRUM	DÜKKAN	758 / 239766	393	38831
182	A3	182	1.BODRUM	DÜKKAN	722 / 239766	393	38832
183	A3	183	1.BODRUM	DÜKKAN	780 / 239766	393	38833
184	A3	184	1.BODRUM	DÜKKAN	5410 / 239766	393	38834
185	A3	185	ZEMİN	DÜKKAN	2660 / 239766	393	38835
186	A3	186	ZEMİN	DÜKKAN	2886 / 239766	393	38836
187	A3	187	ZEMİN	DÜKKAN	3726 / 239766	393	38837
188	A3	188	ZEMİN	DÜKKAN	2194 / 239766	393	38838
189	A3	189	ZEMİN	DÜKKAN	1984 / 239766	393	38839
190	B2	1	1	DAİRE	654 / 239766	393	38840
191	B2	2	1	DAİRE	688 / 239766	393	38841
192	B2	3	1	DAİRE	682 / 239766	393	38842
193	B2	4	1	DAİRE	688 / 239766	393	38843
194	B2	5	2	DAİRE	670 / 239766	393	38844
195	B2	6	2	DAİRE	684 / 239766	393	38845
196	B2	7	2	DAİRE	692 / 239766	393	38846
197	B2	8	2	DAİRE	692 / 239766	393	38847
198	B2	9	3	DAİRE	668 / 239766	393	38848
199	B2	10	3	DAİRE	696 / 239766	393	38849
200	B2	11	3	DAİRE	690 / 239766	393	38850
201	B2	12	3	DAİRE	702 / 239766	393	38851
202	B2	13	4	DAİRE	670 / 239766	393	38852
203	B2	14	4	DAİRE	684 / 239766	393	38853
204	B2	15	4	DAİRE	692 / 239766	393	38854
205	B2	16	4	DAİRE	692 / 239766	393	38855
206	B2	17	5	DAİRE	668 / 239766	393	38856
207	B2	18	5	DAİRE	696 / 239766	393	38857
208	B2	19	5	DAİRE	690 / 239766	393	38858
209	B2	20	5	DAİRE	702 / 239766	393	38859
210	B2	21	6	DAİRE	678 / 239766	393	38860
211	B2	22	6	DAİRE	692 / 239766	393	38861
212	B2	23	6	DAİRE	700 / 239766	393	38862
213	B2	24	6	DAİRE	700 / 239766	393	38863

214	B2	25	7	DAİRE	676 / 239766	393	38864
215	B2	26	7	DAİRE	702 / 239766	393	38865
216	B2	27	7	DAİRE	698 / 239766	393	38866
217	B2	28	7	DAİRE	710 / 239766	393	38867
218	B2	29	8	DAİRE	678 / 239766	393	38868
219	B2	30	8	DAİRE	692 / 239766	393	38869
220	B2	31	8	DAİRE	700 / 239766	393	38870
221	B2	32	8	DAİRE	700 / 239766	393	38871
222	B2	33	9	DAİRE	676 / 239766	393	38872
223	B2	34	9	DAİRE	702 / 239766	393	38873
224	B2	35	9	DAİRE	698 / 239766	393	38874
225	B2	36	9	DAİRE	710 / 239766	393	38875
226	B2	37	10	DAİRE	686 / 239766	393	38876
227	B2	38	10	DAİRE	700 / 239766	393	38877
228	B2	39	10	DAİRE	706 / 239766	393	38878
229	B2	40	10	DAİRE	706 / 239766	393	38879
230	B2	41	11	DAİRE	684 / 239766	393	38880
231	B2	42	11	DAİRE	710 / 239766	393	38881
232	B2	43	11	DAİRE	704 / 239766	393	38882
233	B2	44	11	DAİRE	718 / 239766	393	38883
234	B2	45	12	DAİRE	686 / 239766	393	38884
235	B2	46	12	DAİRE	700 / 239766	393	38885
236	B2	47	12	DAİRE	706 / 239766	393	38886
237	B2	48	12	DAİRE	706 / 239766	393	38887
238	B2	49	13	DAİRE	684 / 239766	393	38888
239	B2	50	13	DAİRE	710 / 239766	393	38889
240	B2	51	13	DAİRE	704 / 239766	393	38890
241	B2	52	13	DAİRE	718 / 239766	393	38891
242	B2	53	14	DAİRE	692 / 239766	393	38892
243	B2	54	14	DAİRE	706 / 239766	393	38893
244	B2	55	14	DAİRE	714 / 239766	393	38894
245	B2	56	14	DAİRE	714 / 239766	393	38895
246	B2	57	15	DAİRE	690 / 239766	393	38896
247	B2	58	15	DAİRE	726 / 239766	393	38897
248	B2	59	16	DAİRE	692 / 239766	393	38898
249	B2	60	16	DAİRE	714 / 239766	393	38899
250	B2	61	1.BODRUM	DÜKKAN	1690 / 239766	393	38900
251	B2	62	1.BODRUM	DÜKKAN	1864 / 239766	393	38901
252	B2	63	1.BODRUM	DÜKKAN	628 / 239766	393	38902
253	B2	64	1.BODRUM	DÜKKAN	740 / 239766	393	38903
254	B2	65	ZEMİN	DÜKKAN	874 / 239766	393	38904
255	B2	66	ZEMİN	DÜKKAN	780 / 239766	394	38905
256	B2	67	ZEMİN	DÜKKAN	1680 / 239766	394	38906
257	B2	68	ZEMİN	DÜKKAN	1512 / 239766	394	38907
258	B2	69	ZEMİN	DÜKKAN	1100 / 239766	394	38908
259	B2	70	ZEMİN	DÜKKAN	2044 / 239766	394	38909
260	B2	71	ZEMİN	DÜKKAN	1474 / 239766	394	38910
261	B2	72	ZEMİN	DÜKKAN	1662 / 239766	394	38911
262	B2	73	ZEMİN	DÜKKAN	1662 / 239766	394	38912
263	B2	74	ZEMİN	DÜKKAN	1476 / 239766	394	38913
264	B2	75	ZEMİN	DÜKKAN	1620 / 239766	394	38914
265	B2	76	ZEMİN	DÜKKAN	1476 / 239766	394	38915
266	B2	77	ZEMİN	DÜKKAN	1650 / 239766	394	38916
267	B2	78	ZEMİN	DÜKKAN	1520 / 239766	394	38917

268	B2	79	ZEMİN	DÜKKAN	3502 / 239766	394	38918
269	B2	80	ZEMİN	DÜKKAN	4058 / 239766	394	38919
270	C	1	ZEMİN	DAİRE	852 / 239766	394	38920
271	C	2	ZEMİN	DAİRE	406 / 239766	394	38921
272	C	3	1	DAİRE	716 / 239766	394	38922
273	C	4	1	DAİRE	420 / 239766	394	38923
274	C	5	1	DAİRE	702 / 239766	394	38924
275	C	6	2	DAİRE	708 / 239766	394	38925
276	C	7	2	DAİRE	408 / 239766	394	38926
277	C	8	2	DAİRE	740 / 239766	394	38927
278	C	9	3	DAİRE	732 / 239766	394	38928
279	C	10	3	DAİRE	408 / 239766	394	38929
280	C	11	3	DAİRE	716 / 239766	394	38930
281	C	12	4	DAİRE	932 / 239766	394	38931
282	C	13	4	DAİRE	994 / 239766	394	38932
283	C	14	5	DAİRE	952 / 239766	394	38933
284	C	15	5	DAİRE	940 / 239766	394	38934
285	C	16	6	DAİRE	940 / 239766	394	38935
286	C	17	6	DAİRE	970 / 239766	394	38936
287	C	18	7	DAİRE	960 / 239766	394	38937
288	C	19	7	DAİRE	950 / 239766	394	38938
289	C	20	1.BODRUM	DÜKKAN	826 / 239766	394	38939
290	C	21	1.BODRUM	DÜKKAN	902 / 239766	394	38940
291	C	22	1.BODRUM	DÜKKAN	756 / 239766	394	38941
292	C	23	1.BODRUM	DÜKKAN	924 / 239766	394	38942
293	C	24	1.BODRUM	DÜKKAN	904 / 239766	394	38943
294	C	25	1.BODRUM	DÜKKAN	1082 / 239766	394	38944
295	C	26	1.BODRUM	DÜKKAN	1046 / 239766	394	38945
296	C	27	1.BODRUM	DÜKKAN	1042 / 239766	394	38946
297	C	28	1.BODRUM	DÜKKAN	960 / 239766	394	38947
298	C	29	1.BODRUM	DÜKKAN	1082 / 239766	394	38948
299	C	30	1.BODRUM	DÜKKAN	1014 / 239766	394	38949
300	C	31	1.BODRUM	DÜKKAN	416 / 239766	394	38950
301	C	32	1.BODRUM	DÜKKAN	1290 / 239766	394	38951
302	C	33	1.BODRUM	DÜKKAN	1298 / 239766	394	38952
303	C	34	1.BODRUM	DÜKKAN	1248 / 239766	394	38953
304	C	35	1.BODRUM	DÜKKAN	1476 / 239766	394	38954

986 ADA, 1 NO'LU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Başakşehir
MAHALLESİ	Kayabaşı
ADA NO	986
PARSEL NO	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa (*)
BAĞ. BÖL.NİTELİĞİ	Daire
YÜZÖLÇÜMÜ	18.653,20 m ²
YEVMIYE NO	16624
TAPU TARİHİ	13.07.2018

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A1	1	1	DAİRE	604 / 309918	394	38955
2	A1	2	1	DAİRE	504 / 309918	394	38956
3	A1	3	1	DAİRE	618 / 309918	394	38957
4	A1	4	1	DAİRE	604 / 309918	394	38958
5	A1	5	1	DAİRE	484 / 309918	394	38959
6	A1	6	1	DAİRE	598 / 309918	394	38960
7	A1	7	2	DAİRE	618 / 309918	394	38961
8	A1	8	2	DAİRE	512 / 309918	394	38962
9	A1	9	2	DAİRE	632 / 309918	394	38963
10	A1	10	2	DAİRE	618 / 309918	394	38964
11	A1	11	2	DAİRE	492 / 309918	394	38965
12	A1	12	2	DAİRE	612 / 309918	394	38966
13	A1	13	3	DAİRE	618 / 309918	394	38967
14	A1	14	3	DAİRE	512 / 309918	394	38968
15	A1	15	3	DAİRE	632 / 309918	394	38969
16	A1	16	3	DAİRE	618 / 309918	394	38970
17	A1	17	3	DAİRE	492 / 309918	394	38971
18	A1	18	3	DAİRE	612 / 309918	394	38972
19	A1	19	4	DAİRE	618 / 309918	394	38973
20	A1	20	4	DAİRE	512 / 309918	394	38974
21	A1	21	4	DAİRE	632 / 309918	394	38975
22	A1	22	4	DAİRE	618 / 309918	394	38976
23	A1	23	4	DAİRE	492 / 309918	394	38977
24	A1	24	4	DAİRE	612 / 309918	394	38978
25	A1	25	5	DAİRE	618 / 309918	394	38979
26	A1	26	5	DAİRE	512 / 309918	394	38980
27	A1	27	5	DAİRE	632 / 309918	394	38981
28	A1	28	5	DAİRE	618 / 309918	394	38982
29	A1	29	5	DAİRE	492 / 309918	394	38983
30	A1	30	5	DAİRE	612 / 309918	394	38984
31	A1	31	6	DAİRE	624 / 309918	394	38985
32	A1	32	6	DAİRE	516 / 309918	394	38986
33	A1	33	6	DAİRE	638 / 309918	394	38987
34	A1	34	6	DAİRE	624 / 309918	394	38988
35	A1	35	6	DAİRE	496 / 309918	394	38989
36	A1	36	6	DAİRE	618 / 309918	394	38990
37	A1	37	7	DAİRE	624 / 309918	394	38991
38	A1	38	7	DAİRE	518 / 309918	394	38992
39	A1	39	7	DAİRE	638 / 309918	394	38993
40	A1	40	7	DAİRE	624 / 309918	394	38994
41	A1	41	7	DAİRE	498 / 309918	394	38995
42	A1	42	7	DAİRE	618 / 309918	394	38996
43	A1	43	8	DAİRE	698 / 309918	394	38997
44	A1	44	8	DAİRE	686 / 309918	394	38998
45	A1	45	8	DAİRE	698 / 309918	394	38999
46	A1	46	8	DAİRE	664 / 309918	394	39000
47	A1	47	9	DAİRE	698 / 309918	394	39001
48	A1	48	9	DAİRE	686 / 309918	394	39002
49	A1	49	9	DAİRE	698 / 309918	394	39003

50	A1	50	9	DAİRE	664 / 309918	395	39004
51	A1	51	10	DAİRE	706 / 309918	395	39005
52	A1	52	10	DAİRE	692 / 309918	395	39006
53	A1	53	10	DAİRE	706 / 309918	395	39007
54	A1	54	10	DAİRE	672 / 309918	395	39008
55	A1	55	11	DAİRE	706 / 309918	395	39009
56	A1	56	11	DAİRE	692 / 309918	395	39010
57	A1	57	11	DAİRE	706 / 309918	395	39011
58	A1	58	11	DAİRE	672 / 309918	395	39012
59	A1	59	12	DAİRE	630 / 309918	395	39013
60	A1	60	12	DAİRE	524 / 309918	395	39014
61	A1	61	12	DAİRE	644 / 309918	395	39015
62	A1	62	12	DAİRE	630 / 309918	395	39016
63	A1	63	12	DAİRE	504 / 309918	395	39017
64	A1	64	12	DAİRE	624 / 309918	395	39018
65	A1	65	13	DAİRE	632 / 309918	395	39019
66	A1	66	13	DAİRE	496 / 309918	395	39020
67	A1	67	13	DAİRE	644 / 309918	395	39021
68	A1	68	13	DAİRE	632 / 309918	395	39022
69	A1	69	13	DAİRE	476 / 309918	395	39023
70	A1	70	13	DAİRE	624 / 309918	395	39024
71	A1	71	14	DAİRE	638 / 309918	395	39025
72	A1	72	14	DAİRE	500 / 309918	395	39026
73	A1	73	14	DAİRE	650 / 309918	395	39027
74	A1	74	14	DAİRE	638 / 309918	395	39028
75	A1	75	14	DAİRE	482 / 309918	395	39029
76	A1	76	14	DAİRE	632 / 309918	395	39030
77	A1	77	15	DAİRE	638 / 309918	395	39031
78	A1	78	15	DAİRE	500 / 309918	395	39032
79	A1	79	15	DAİRE	650 / 309918	395	39033
80	A1	80	15	DAİRE	638 / 309918	395	39034
81	A1	81	15	DAİRE	482 / 309918	395	39035
82	A1	82	15	DAİRE	632 / 309918	395	39036
83	A1	83	16	DAİRE	638 / 309918	395	39037
84	A1	84	16	DAİRE	500 / 309918	395	39038
85	A1	85	16	DAİRE	650 / 309918	395	39039
86	A1	86	16	DAİRE	638 / 309918	395	39040
87	A1	87	16	DAİRE	482 / 309918	395	39041
88	A1	88	16	DAİRE	632 / 309918	395	39042
89	A1	89	17	DAİRE	638 / 309918	395	39043
90	A1	90	17	DAİRE	500 / 309918	395	39044
91	A1	91	17	DAİRE	650 / 309918	395	39045
92	A1	92	17	DAİRE	638 / 309918	395	39046
93	A1	93	17	DAİRE	482 / 309918	395	39047
94	A1	94	17	DAİRE	632 / 309918	395	39048
95	A1	95	18	DAİRE	644 / 309918	395	39049
96	A1	96	18	DAİRE	506 / 309918	395	39050
97	A1	97	18	DAİRE	658 / 309918	395	39051
98	A1	98	18	DAİRE	644 / 309918	395	39052
99	A1	99	18	DAİRE	486 / 309918	395	39053
100	A1	100	18	DAİRE	638 / 309918	395	39054
101	A1	101	19	DAİRE	644 / 309918	395	39055

102	A1	102	19	DAİRE	506 / 309918	395	39056
103	A1	103	19	DAİRE	658 / 309918	395	39057
104	A1	104	19	DAİRE	644 / 309918	395	39058
105	A1	105	19	DAİRE	486 / 309918	395	39059
106	A1	106	19	DAİRE	638 / 309918	395	39060
107	A1	107	20	DAİRE	644 / 309918	395	39061
108	A1	108	20	DAİRE	506 / 309918	395	39062
109	A1	109	20	DAİRE	658 / 309918	395	39063
110	A1	110	20	DAİRE	644 / 309918	395	39064
111	A1	111	20	DAİRE	462 / 309918	395	39065
112	A1	112	20	DAİRE	638 / 309918	395	39066
113	A1	113	21	DAİRE	644 / 309918	395	39067
114	A1	114	21	DAİRE	506 / 309918	395	39068
115	A1	115	21	DAİRE	658 / 309918	395	39069
116	A1	116	21	DAİRE	644 / 309918	395	39070
117	A1	117	21	DAİRE	486 / 309918	395	39071
118	A1	118	21	DAİRE	638 / 309918	395	39072
119	A1	119	22	DAİRE	650 / 309918	395	39073
120	A1	120	22	DAİRE	510 / 309918	395	39074
121	A1	121	22	DAİRE	664 / 309918	395	39075
122	A1	122	22	DAİRE	650 / 309918	395	39076
123	A1	123	22	DAİRE	492 / 309918	395	39077
124	A1	124	22	DAİRE	644 / 309918	395	39078
125	A1	125	23	DAİRE	650 / 309918	395	39079
126	A1	126	23	DAİRE	510 / 309918	395	39080
127	A1	127	23	DAİRE	664 / 309918	395	39081
128	A1	128	23	DAİRE	650 / 309918	395	39082
129	A1	129	23	DAİRE	492 / 309918	395	39083
130	A1	130	23	DAİRE	644 / 309918	395	39084
131	A1	131	24	DAİRE	676 / 309918	395	39085
132	A1	132	24	DAİRE	510 / 309918	395	39086
133	A1	133	24	DAİRE	664 / 309918	395	39087
134	A1	134	24	DAİRE	650 / 309918	395	39088
135	A1	135	24	DAİRE	492 / 309918	395	39089
136	A1	136	24	DAİRE	644 / 309918	395	39090
137	A1	137	25	DAİRE	650 / 309918	395	39091
138	A1	138	25	DAİRE	510 / 309918	395	39092
139	A1	139	25	DAİRE	664 / 309918	395	39093
140	A1	140	25	DAİRE	650 / 309918	395	39094
141	A1	141	25	DAİRE	492 / 309918	395	39095
142	A1	142	25	DAİRE	644 / 309918	395	39096
143	A1	143	26	DAİRE	650 / 309918	395	39097
144	A1	144	26	DAİRE	510 / 309918	395	39098
145	A1	145	26	DAİRE	664 / 309918	395	39099
146	A1	146	26	DAİRE	650 / 309918	395	39100
147	A1	147	26	DAİRE	492 / 309918	395	39101
148	A1	148	26	DAİRE	644 / 309918	395	39102
149	A1	149	27-28	ÇATI PİYESLİ DAİRE	980 / 309918	396	39103
150	A1	150	27-28	ÇATI PİYESLİ DAİRE	920 / 309918	396	39104
151	A1	151	27-28	ÇATI PİYESLİ DAİRE	902 / 309918	396	39105
152	A1	152	27-28	ÇATI PİYESLİ DAİRE	970 / 309918	396	39106
153	A1	153	1.BODRUM	DÜKKAN	1474 / 309918	396	39107

154	A1	154	1.BODRUM	DÜKKAN	1692 / 309918	396	39108
155	A1	155	1.BODRUM	DÜKKAN	1486 / 309918	396	39109
156	A1	156	1.BODRUM	DÜKKAN	1328 / 309918	396	39110
157	A1	157	1.BODRUM	DÜKKAN	1760 / 309918	396	39111
158	A1	158	1.BODRUM	DÜKKAN	1222 / 309918	396	39112
159	A1	159	1.BODRUM	DÜKKAN	1144 / 309918	396	39113
160	A1	160	1.BODRUM	DÜKKAN	1696 / 309918	396	39114
161	A1	161	1.BODRUM	DÜKKAN	1536 / 309918	396	39115
162	A1	162	ZEMİN	DÜKKAN	3850 / 309918	396	39116
163	A1	163	ZEMİN	DÜKKAN	868 / 309918	396	39117
164	A1	164	ZEMİN	DÜKKAN	2678 / 309918	396	39118
165	A2	1	1	DAİRE	570 / 309918	396	39119
166	A2	2	1	DAİRE	476 / 309918	396	39120
167	A2	3	1	DAİRE	582 / 309918	396	39121
168	A2	4	1	DAİRE	582 / 309918	396	39122
169	A2	5	1	DAİRE	482 / 309918	396	39123
170	A2	6	1	DAİRE	570 / 309918	396	39124
171	A2	7	2	DAİRE	584 / 309918	396	39125
172	A2	8	2	DAİRE	484 / 309918	396	39126
173	A2	9	2	DAİRE	596 / 309918	396	39127
174	A2	10	2	DAİRE	596 / 309918	396	39128
175	A2	11	2	DAİRE	490 / 309918	396	39129
176	A2	12	2	DAİRE	584 / 309918	396	39130
177	A2	13	3	DAİRE	584 / 309918	396	39131
178	A2	14	3	DAİRE	928 / 309918	396	39132
179	A2	15	3	DAİRE	596 / 309918	396	39133
180	A2	16	3	DAİRE	596 / 309918	396	39134
181	A2	17	3	DAİRE	490 / 309918	396	39135
182	A2	18	3	DAİRE	584 / 309918	396	39136
183	A2	19	4	DAİRE	584 / 309918	396	39137
184	A2	20	4	DAİRE	484 / 309918	396	39138
185	A2	21	4	DAİRE	596 / 309918	396	39139
186	A2	22	4	DAİRE	596 / 309918	396	39140
187	A2	23	4	DAİRE	490 / 309918	396	39141
188	A2	24	4	DAİRE	584 / 309918	396	39142
189	A2	25	5	DAİRE	584 / 309918	396	39143
190	A2	26	5	DAİRE	484 / 309918	396	39144
191	A2	27	5	DAİRE	596 / 309918	396	39145
192	A2	28	5	DAİRE	596 / 309918	396	39146
193	A2	29	5	DAİRE	490 / 309918	396	39147
194	A2	30	5	DAİRE	584 / 309918	396	39148
195	A2	31	6	DAİRE	590 / 309918	396	39149
196	A2	32	6	DAİRE	490 / 309918	396	39150
197	A2	33	6	DAİRE	602 / 309918	396	39151
198	A2	34	6	DAİRE	602 / 309918	396	39152
199	A2	35	6	DAİRE	494 / 309918	396	39153
200	A2	36	6	DAİRE	590 / 309918	396	39154
201	A2	37	7	DAİRE	590 / 309918	396	39155
202	A2	38	7	DAİRE	490 / 309918	396	39156
203	A2	39	7	DAİRE	602 / 309918	396	39157
204	A2	40	7	DAİRE	602 / 309918	396	39158
205	A2	41	7	DAİRE	494 / 309918	396	39159

206	A2	42	7	DAİRE	590 / 309918	396	39160
207	A2	43	8	DAİRE	590 / 309918	396	39161
208	A2	44	8	DAİRE	492 / 309918	396	39162
209	A2	45	8	DAİRE	602 / 309918	396	39163
210	A2	46	8	DAİRE	602 / 309918	396	39164
211	A2	47	8	DAİRE	496 / 309918	396	39165
212	A2	48	8	DAİRE	590 / 309918	396	39166
213	A2	49	9	DAİRE	632 / 309918	396	39167
214	A2	50	9	DAİRE	674 / 309918	396	39168
215	A2	51	9	DAİRE	646 / 309918	396	39169
216	A2	52	9	DAİRE	660 / 309918	396	39170
217	A2	53	10	DAİRE	640 / 309918	396	39171
218	A2	54	10	DAİRE	682 / 309918	396	39172
219	A2	55	10	DAİRE	654 / 309918	396	39173
220	A2	56	10	DAİRE	666 / 309918	396	39174
221	A2	57	11	DAİRE	640 / 309918	396	39175
222	A2	58	11	DAİRE	682 / 309918	396	39176
223	A2	59	11	DAİRE	654 / 309918	396	39177
224	A2	60	11	DAİRE	666 / 309918	396	39178
225	A2	61	12	DAİRE	640 / 309918	396	39179
226	A2	62	12	DAİRE	682 / 309918	396	39180
227	A2	63	12	DAİRE	654 / 309918	396	39181
228	A2	64	12	DAİRE	666 / 309918	396	39182
229	A2	65	13	DAİRE	596 / 309918	396	39183
230	A2	66	13	DAİRE	496 / 309918	396	39184
231	A2	67	13	DAİRE	608 / 309918	396	39185
232	A2	68	13	DAİRE	608 / 309918	396	39186
233	A2	69	13	DAİRE	502 / 309918	396	39187
234	A2	70	13	DAİRE	596 / 309918	396	39188
235	A2	71	14	DAİRE	602 / 309918	396	39189
236	A2	72	14	DAİRE	474 / 309918	396	39190
237	A2	73	14	DAİRE	616 / 309918	396	39191
238	A2	74	14	DAİRE	616 / 309918	396	39192
239	A2	75	14	DAİRE	480 / 309918	396	39193
240	A2	76	14	DAİRE	602 / 309918	396	39194
241	A2	77	15	DAİRE	602 / 309918	396	39195
242	A2	78	15	DAİRE	474 / 309918	396	39196
243	A2	79	15	DAİRE	616 / 309918	396	39197
244	A2	80	15	DAİRE	616 / 309918	396	39198
245	A2	81	15	DAİRE	480 / 309918	396	39199
246	A2	82	15	DAİRE	602 / 309918	396	39200
247	A2	83	15	DAİRE	602 / 309918	396	39201
248	A2	84	16	DAİRE	474 / 309918	397	39202
249	A2	85	16	DAİRE	616 / 309918	397	39203
250	A2	86	16	DAİRE	616 / 309918	397	39204
251	A2	87	16	DAİRE	480 / 309918	397	39205
252	A2	88	16	DAİRE	602 / 309918	397	39206
253	A2	89	17	DAİRE	602 / 309918	397	39207
254	A2	90	17	DAİRE	474 / 309918	397	39208
255	A2	91	17	DAİRE	616 / 309918	397	39209
256	A2	92	17	DAİRE	616 / 309918	397	39210
257	A2	93	17	DAİRE	480 / 309918	397	39211

258	A2	94	17	DAİRE	602 / 309918	397	39212
259	A2	95	18	DAİRE	610 / 309918	397	39213
260	A2	96	18	DAİRE	480 / 309918	397	39214
261	A2	97	18	DAİRE	622 / 309918	397	39215
262	A2	98	18	DAİRE	622 / 309918	397	39216
263	A2	99	18	DAİRE	480 / 309918	397	39217
264	A2	100	18	DAİRE	610 / 309918	397	39218
265	A2	101	19	DAİRE	610 / 309918	397	39219
266	A2	102	19	DAİRE	480 / 309918	397	39220
267	A2	103	19	DAİRE	622 / 309918	397	39221
268	A2	104	19	DAİRE	622 / 309918	397	39222
269	A2	105	19	DAİRE	484 / 309918	397	39223
270	A2	106	19	DAİRE	610 / 309918	397	39224
271	A2	107	20	DAİRE	610 / 309918	397	39225
272	A2	108	20	DAİRE	480 / 309918	397	39226
273	A2	109	20	DAİRE	622 / 309918	397	39227
274	A2	110	20	DAİRE	622 / 309918	397	39228
275	A2	111	20	DAİRE	484 / 309918	397	39229
276	A2	112	20	DAİRE	610 / 309918	397	39230
277	A2	113	21	DAİRE	610 / 309918	397	39231
278	A2	114	21	DAİRE	480 / 309918	397	39232
279	A2	115	21	DAİRE	622 / 309918	397	39233
280	A2	116	21	DAİRE	622 / 309918	397	39234
281	A2	117	21	DAİRE	484 / 309918	397	39235
282	A2	118	21	DAİRE	610 / 309918	397	39236
283	A2	119	22	DAİRE	616 / 309918	397	39237
284	A2	120	22	DAİRE	484 / 309918	397	39238
285	A2	121	22	DAİRE	628 / 309918	397	39239
286	A2	122	22	DAİRE	628 / 309918	397	39240
287	A2	123	22	DAİRE	488 / 309918	397	39241
288	A2	124	22	DAİRE	616 / 309918	397	39242
289	A2	125	23	DAİRE	616 / 309918	397	39243
290	A2	126	23	DAİRE	484 / 309918	397	39244
291	A2	127	23	DAİRE	628 / 309918	397	39245
292	A2	128	23	DAİRE	628 / 309918	397	39246
293	A2	129	23	DAİRE	488 / 309918	397	39247
294	A2	130	23	DAİRE	616 / 309918	397	39248
295	A2	131	24	DAİRE	616 / 309918	397	39249
296	A2	132	24	DAİRE	484 / 309918	397	39250
297	A2	133	24	DAİRE	628 / 309918	397	39251
298	A2	134	24	DAİRE	628 / 309918	397	39252
299	A2	135	24	DAİRE	488 / 309918	397	39253
300	A2	136	24	DAİRE	616 / 309918	397	39254
301	A2	137	25	DAİRE	616 / 309918	397	39255
302	A2	138	25	DAİRE	484 / 309918	397	39256
303	A2	139	25	DAİRE	628 / 309918	397	39257
304	A2	140	25	DAİRE	628 / 309918	397	39258
305	A2	141	25	DAİRE	488 / 309918	397	39259
306	A2	142	25	DAİRE	616 / 309918	397	39260
307	A2	143	26	DAİRE	616 / 309918	397	39261
308	A2	144	26	DAİRE	484 / 309918	397	39262
309	A2	145	26	DAİRE	628 / 309918	397	39263

310	A2	146	26	DAİRE	628 / 309918	397	39264
311	A2	147	26	DAİRE	488 / 309918	397	39265
312	A2	148	26	DAİRE	616 / 309918	397	39266
313	A2	149	27	DAİRE	616 / 309918	397	39267
314	A2	150	27	DAİRE	484 / 309918	397	39268
315	A2	151	27	DAİRE	628 / 309918	397	39269
316	A2	152	27	DAİRE	628 / 309918	397	39270
317	A2	153	27	DAİRE	488 / 309918	397	39271
318	A2	154	27	DAİRE	616 / 309918	397	39272
319	A2	155	28	DAİRE	616 / 309918	397	39273
320	A2	156	28	DAİRE	484 / 309918	397	39274
321	A2	157	28	DAİRE	628 / 309918	397	39275
322	A2	158	28	DAİRE	628 / 309918	397	39276
323	A2	159	28	DAİRE	488 / 309918	397	39277
324	A2	160	28	DAİRE	616 / 309918	397	39278
325	A2	161	29	DAİRE	616 / 309918	397	39279
326	A2	162	29	DAİRE	484 / 309918	397	39280
327	A2	163	29	DAİRE	628 / 309918	397	39281
328	A2	164	29	DAİRE	628 / 309918	397	39282
329	A2	165	29	DAİRE	488 / 309918	397	39283
330	A2	166	29	DAİRE	616 / 309918	397	39284
331	A2	167	30	DAİRE	616 / 309918	397	39285
332	A2	168	30	DAİRE	484 / 309918	397	39286
333	A2	169	30	DAİRE	628 / 309918	397	39287
334	A2	170	30	DAİRE	628 / 309918	397	39288
335	A2	171	30	DAİRE	488 / 309918	397	39289
336	A2	172	30	DAİRE	616 / 309918	397	39290
337	A2	173	31-32	ÇATI PİYESLİ DAİRE	856 / 309918	397	39291
338	A2	174	31-32	ÇATI PİYESLİ DAİRE	946 / 309918	397	39292
339	A2	175	31-32	ÇATI PİYESLİ DAİRE	946 / 309918	397	39293
340	A2	176	31-32	ÇATI PİYESLİ DAİRE	856 / 309918	397	39294
341	A2	177	1.BODRUM	DÜKKAN	14444 / 309918	397	39295
342	A2	178	1.BODRUM	DÜKKAN	1396 / 309918	397	39296
343	A2	179	1.BODRUM	DÜKKAN	1262 / 309918	397	39297
344	A2	180	1.BODRUM	DÜKKAN	1396 / 309918	397	39298
345	A2	181	1.BODRUM	DÜKKAN	1262 / 309918	397	39299
346	A2	182	1.BODRUM	DÜKKAN	1402 / 309918	397	39300
347	A2	183	1.BODRUM	DÜKKAN	1238 / 309918	398	39301
348	A2	184	1.BODRUM	DÜKKAN	1256 / 309918	398	39302
349	A2	185	1.BODRUM	DÜKKAN	1124 / 309918	398	39303
350	A2	186	1.BODRUM	DÜKKAN	1228 / 309918	398	39304
351	A2	187	1.BODRUM	DÜKKAN	1240 / 309918	398	39305
352	A2	188	1.BODRUM	DÜKKAN	1086 / 309918	398	39306
353	A2	189	1.BODRUM	DÜKKAN	924 / 309918	398	39307
354	A2	190	1.BODRUM	DÜKKAN	828 / 309918	398	39308
355	A2	191	1.BODRUM	DÜKKAN	1018 / 309918	398	39309
356	A2	192	ZEMİN	DÜKKAN	822 / 309918	398	39310
357	A2	193	ZEMİN	DÜKKAN	916 / 309918	398	39311
358	A2	194	ZEMİN	DÜKKAN	830 / 309918	398	39312
359	A2	195	ZEMİN	DÜKKAN	1728 / 309918	398	39313
360	A2	196	ZEMİN	DÜKKAN	780 / 309918	398	39314
361	A2	197	ZEMİN	DÜKKAN	1864 / 309918	398	39315

362	A2	198	ZEMİN	DÜKKAN	1064 / 309918	398	39316
363	A2	199	ZEMİN	DÜKKAN	1030 / 309918	398	39317
364	A2	200	ZEMİN	DÜKKAN	1406 / 309918	398	39318
365	A2	201	ZEMİN	DÜKKAN	850 / 309918	398	39319
366	A2	202	ZEMİN	DÜKKAN	848 / 309918	398	39320
367	A2	203	ZEMİN	DÜKKAN	946 / 309918	398	39321
368	A2	204	ZEMİN	DÜKKAN	1184 / 309918	398	39322
369	A2	205	ZEMİN	DÜKKAN	996 / 309918	398	39323
370	A2	206	ZEMİN	DÜKKAN	1034 / 309918	398	39324
371	A2	207	ZEMİN	DÜKKAN	974 / 309918	398	39325
372	A2	208	ZEMİN	DÜKKAN	982 / 309918	398	39326
373	A2	209	ZEMİN	DÜKKAN	894 / 309918	398	39327
374	A2	210	ZEMİN	DÜKKAN	1064 / 309918	398	39328
375	B1	1	ZEMİN	DAİRE	728 / 309918	398	39329
376	B1	2	ZEMİN	DAİRE	702 / 309918	398	39330
377	B1	3	ZEMİN	DAİRE	732 / 309918	398	39331
378	B1	4	ZEMİN	DAİRE	626 / 309918	398	39332
379	B1	5	1	DAİRE	716 / 309918	398	39333
380	B1	6	1	DAİRE	694 / 309918	398	39334
381	B1	7	1	DAİRE	708 / 309918	398	39335
382	B1	8	1	DAİRE	716 / 309918	398	39336
383	B1	9	2	DAİRE	742 / 309918	398	39337
384	B1	10	2	DAİRE	708 / 309918	398	39338
385	B1	11	2	DAİRE	736 / 309918	398	39339
386	B1	12	2	DAİRE	728 / 309918	398	39340
387	B1	13	3	DAİRE	732 / 309918	398	39341
388	B1	14	3	DAİRE	710 / 309918	398	39342
389	B1	15	3	DAİRE	724 / 309918	398	39343
390	B1	16	3	DAİRE	730 / 309918	398	39344
391	B1	17	4	DAİRE	742 / 309918	398	39345
392	B1	18	4	DAİRE	708 / 309918	398	39346
393	B1	19	4	DAİRE	736 / 309918	398	39347
394	B1	20	4	DAİRE	728 / 309918	398	39348
395	B1	21	5	DAİRE	732 / 309918	398	39349
396	B1	22	5	DAİRE	710 / 309918	398	39350
397	B1	23	5	DAİRE	724 / 309918	398	39351
398	B1	24	5	DAİRE	730 / 309918	398	39352
399	B1	25	6	DAİRE	750 / 309918	398	39353
400	B1	26	6	DAİRE	714 / 309918	398	39354
401	B1	27	6	DAİRE	742 / 309918	398	39355
402	B1	28	6	DAİRE	736 / 309918	398	39356
403	B1	29	7	DAİRE	738 / 309918	398	39357
404	B1	30	7	DAİRE	716 / 309918	398	39358
405	B1	31	7	DAİRE	732 / 309918	398	39359
406	B1	32	7	DAİRE	738 / 309918	398	39360
407	B1	33	8	DAİRE	750 / 309918	398	39361
408	B1	34	8	DAİRE	714 / 309918	398	39362
409	B1	35	8	DAİRE	706 / 309918	398	39363
410	B1	36	8	DAİRE	736 / 309918	398	39364
411	B1	37	9	DAİRE	738 / 309918	398	39365
412	B1	38	9	DAİRE	716 / 309918	398	39366
413	B1	39	9	DAİRE	732 / 309918	398	39367

414	B1	40	9	DAİRE	738 / 309918	398	39368
415	B1	41	10	DAİRE	722 / 309918	398	39369
416	B1	42	10	DAİRE	750 / 309918	398	39370
417	B1	43	11	DAİRE	724 / 309918	398	39371
418	B1	44	11	DAİRE	738 / 309918	398	39372
419	B1	45	1.BODRUM	DÜKKAN	2404 / 309918	398	39373
420	B1	46	1.BODRUM	DÜKKAN	1224 / 309918	398	39374
421	B1	47	1.BODRUM	DÜKKAN	1376 / 309918	398	39375
422	B1	48	1.BODRUM	DÜKKAN	1238 / 309918	398	39376
423	B1	49	1.BODRUM	DÜKKAN	1492 / 309918	398	39377
424	B1	50	1.BODRUM	DÜKKAN	3494 / 309918	398	39378
425	B1	51	1.BODRUM	DÜKKAN	1826 / 309918	398	39379
426	B1	52	1.BODRUM	DÜKKAN	2922 / 309918	398	39380
427	B1	53	1.BODRUM	DÜKKAN	2872 / 309918	398	39381
428	B1	54	ZEMİN	DÜKKAN	1068 / 309918	398	39382
429	B1	55	ZEMİN	DÜKKAN	998 / 309918	398	39383
430	B1	56	ZEMİN	DÜKKAN	1002 / 309918	398	39384
431	B1	57	ZEMİN	DÜKKAN	1198 / 309918	398	39385

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

12.10.2018 – 13.11.2018 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

978 ada, 1 no'lu parseldeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 19.01.2017 tarihli. (27.01.2017 tarih ve 1732 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (23.07.2018 tarih ve 17304 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 99 yıllığı 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18.08.2016 tarih ve 16257 yevmiye no ile)

Eklenti Bilgileri:

A2 Blok, 14 No'lu Bağımsız Bölüm;

- Garaj: 14 no'lu depo (14.02.2017 tarih ve 2952 yevmiye no ile) (*)

(*) Bazı bağımsız bölümlerin garaj eklentileri kendi bağımsız bölüm numaraları ile belirtilmiş olup ayrıntılar ekte sunulan taşınmazlara ait tapu kayıt belgelerinde mevcuttur.

985 ada, 1 no'lu parseldeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 10.07.2018 tarihli. (13.07.2018 tarih ve 16624 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 99 yıllığı 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (29.12.2017 tarih ve 29704 yevmiye no ile)

Eklenti Bilgileri:

A3 Blok, 183 No'lu Bağımsız Bölüm;

- Garaj: 183 no'lu depo ve otopark. (13.07.2018 tarih ve 16627 yevmiye no ile) (*)

(*) Bazı bağımsız bölümlerin garaj ve otopark eklentileri kendi bağımsız bölüm numaraları ile belirtilmiş olup ayrıntılar ekte sunulan taşınmazlara ait tapu kayıt belgelerinde mevcuttur.

986 ada, 1 no'lu parseldeki tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 03.07.2018 tarihli. (13.07.2018 tarih ve 16627 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, 99 yıllığı 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (29.12.2017 tarih ve 29704 yevmiye no ile)

Eklenti Bilgileri:

A1 Blok, 162 No'lu Bağımsız Bölüm;

- Garaj: 162 no'lu depo ve otopark. (13.07.2018 tarih ve 16627 yevmiye no ile) (*)

(*) Bazı bağımsız bölümlerin garaj ve otopark eklentileri kendi bağımsız bölüm numaraları ile belirtilmiş olup ayrıntılar ekte sunulan taşınmazlara ait tapu kayıt belgelerinde mevcuttur.

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 taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı ile kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanı ve kira sözleşmeleri şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi yoktur.

978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazlara ait tüm yasal izinler alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuş; 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yasal izinleri alınmıştır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu 978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında; 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada 1 no'lu parsellerdeki taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" 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 araştırmalarda rapor konusu 978 ada, 1 no'lu, 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parsellerin 15.08.2016 tasdik tarihli, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "**TİCK2 Sembollü Ticaret + Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 2,00
- **Hmaks:** Serbest

Ayrıca taşınmazların konumlandığı bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.11.2015 tarih ve 18736 Sayılı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen bölgede kalmaktadır.

22.04.2016 ve 09.05.2013 tasdik tarihli bir önceki imar planı notlarına göre mülkiyeti aynı malikte olmak kaydı ile parseller arasında bir defaya mahsus olmak üzere ve inşaat alanı toplamının %20'sini geçmemek kaydı ile emsal değeri kaydırılabilir. Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen bilgiye göre aşağıda tablo halinde sunulmuş ve tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan parseller arasında yapılan emsal aktarımları bulunmaktadır. Bu aktarımlarla ilgili Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı aktarım tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Mevcut plan notlarında da bu hususla ilgili "Bu planın kesinleşme tarihinden önce emsal transferi yapılarak inşaat ruhsatı alınmış 883 ada 1 parsel, 884 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel 892 ada 1 parsel, 893 ada 2 parsel, 894 ada 1 parsel, 895 ada 1 ve 2 parseldeki yapılar için, ruhsata esas emsal inşaat alanları kazanılmış haktır. Daha önce emsal transferi yapılan adalarda, imar durumu ruhsata esas emsal inşaat alanlarına göre düzenlenecektir." denilmektedir.



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

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Başakşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

YAPI RUHSATLARI						
ADA/PARSEL NO	RUHSAT TARİH NO	BLOK NO	YAPI SINIFI	NİTELİK	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
978/1 (Eski 884 Ada, 1 Parsel)	4.11.2014-376	A1	IV-A	MESKEN	50	11.644,20
	4.11.2014-377	A2		MESKEN	58	12.622,28
	4.11.2014-378	A3		MESKEN	50	11.727,74
	4.11.2014-379	B1		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	50	11.889,37
	4.11.2014-380	B2		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	7	4.154,73
	4.11.2014-381	B3		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	44	10.147,58
	4.11.2014-382	B4		MESKEN	44	11.210,14
	4.11.2014-383	B5		MESKEN	8	3.678,72
	4.11.2014-384	B6		MESKEN	44	9.614,07
	4.11.2014-385	B7		MESKEN	43	11.941,67
	4.11.2014-386	B8		MESKEN	7	3.801,44
	4.11.2014-387	B9		MESKEN	43	10.007,15
	4.11.2014-388	C1		MESKEN	44	9.614,49
	4.11.2014-389	C2		MESKEN	8	3.694,91
	4.11.2014-390	C3		MESKEN	33	6.730,70
	4.11.2014-391	D		MESKEN	155	35.296,80
985/1 (Eski 891 Ada, 1 Parsel)	31.08.2015-619	A3	V-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	189	44.736,69
	31.08.2015-620	B2	IV-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	80	23.620,56
	31.08.2015-621	C	IV-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	35	10.054,35
986/1 (Eski 892 Ada, 1 Parsel)	31.08.2015-622	A1	V-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	164	34.690,87
	31.08.2015-623	A2	V-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	210	46.055,96
	31.08.2015-624	B1	IV-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	57	20.984,67

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						
ADA/ PARSEL NO	RUHSAT TARİH NO	BLOK NO	YAPI SINIFI	NİTELİK	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
978/1	18.05.2018-494	A1	IV-A	MESKEN	50	11.644,20
	18.05.2018-495	A2		MESKEN	58	12.622,28
	18.05.2018-496	A3		MESKEN	50	11.727,74
	18.05.2018-497	B1		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	50	11.889,37
	18.05.2018-498	B2		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	7	4.154,73
	18.05.2018-499	B3		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	44	10.147,58
	18.05.2018-500	B4		MESKEN	44	11.210,14
	18.05.2018-501	B5		MESKEN	8	3.678,72
	18.05.2018-502	B6		MESKEN	44	9.614,07
	18.05.2018-503	B7		MESKEN	43	11.941,67
	18.05.2018-503	B8		MESKEN	7	3.801,44
	18.05.2018-504	B9		MESKEN	43	10.007,15
	18.05.2018-505	C1		MESKEN	44	9.614,49
	18.05.2018-506	C2		MESKEN	8	3.694,91
	18.05.2018-507	C3		MESKEN	33	6.730,70
18.05.2018-508	D	MESKEN	155	35.296,80		

Proje kapsamında; 985, ada 1 no'lu ve 986 ada, 1. no'lu parseller üzerinde inşaat devam blokların yapı denetim işleri İnönü Mahallesi, 350. Sokak, No: 1/37 Esenyurt-İstanbul adresinde konumlu olan Şehzade Bir Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İlgili mevzuat uyarınca 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu 978 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında; 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parseldeki taşınmazların ise sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

- 978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde bir değişiklik bulunmayıp 23.07.2018 tarih ve 17304 yevmiye no ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parseller üzerinde yer alan taşınmazların mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde bir değişiklik bulunmayıp 13.07.2018 tarih ve 16624 yevmiye no ile kat irtifakı tesis işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

- Parseller, 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 kapsayan alanın yeni yerleşim alanı rezerv yapı alanı içerisine alınmıştır. 25.09.2013 tarih ve 48201018/150/14797 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı ekinde son bakanlık sınırları gönderilmiş ve Bakanlık Makamınının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı ve 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı olurları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş sınırlarından 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazıda bahsedilen ve "uygulamaların mer'i imar planları kararları çerçevesinde ilgili belediyesince yürütülmesinde sakınca bulunmayan alan sınırlarının çıkartılması" suretiyle yeniden düzenlenen alan Bakanlık Makamınının 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı olurları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun 2. maddesinin 1 no'lu fıkrasının (c) bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği bu alanlardaki uygulamaların 6306 sayılı kanun kapsamında kaldığı belirlenmiştir.
- Ayrıca parseller, 09.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekonu Önleme Bölgesi Revizyon İmar Planı Sınırları içerisindeyken 22.04.2016 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Gecekonu Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 15.08.2016 tasdik tarihli Kayabaşı Gecekonu Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almışlardır.

4.4.3. KADASTRAL DURUMDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde proje parsellerinin kadastral durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- Söz konusu parseller, 10.01.2014 tarih ve 415 yevmiye no'lu ve 14.02.2017 tarih ve 2952 no'lu imar uygulamaları sonucunda oluşmuş olup eski ve yeni ada/parsel numaraları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ESKİ ADA/PARSEL NO	ADA/PARSEL NO (10.01.2014-415)	ADA/PARSEL NO (14.02.2017-2952)
520/2	884/1	978/1
528/1	891/1	985/1
528/3	892/1	986/1

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER 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, Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Bulvarı üzerinde yer alan Evvel-Adım İstanbul Projesi'dir.

Projeye ulaşım; Atatürk Olimpiyat Stadyumu önünde 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.

Projenin önünden Başakşehir-Kayaşehir Metro Hattı geçmekte olup Kayaşehir Metro İstasyonu Durağı'na projeden direk ulaşım sağlanmaktadır.

Yakın çevrede TOKİ 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, Kuzey Marmara Otoyolu ve İstanbul Havalimanı Bağlantı Yolu'na 5 km, TEM Otoyolu'na 11 km, İstanbul 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. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümü aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
978/1	40.121,18
985/1	16.423,50
986/1	18.653,20
Toplam	75.197,88

- 978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, C1, C2, C3 ve D Bloklar bulunmakta olup blokların inşaat işleri tamamlanmış, tüm yasal izinleri alınmış ve bloklarda kat mülkiyeti kurulmuştur. 985 ada, 1 no'lu parsel üzerinde A3, B2 ve C Bloklar; 986 ada, 1 no'lu parsel üzerinde ise A1, A2 ve B1 Bloklar bulunmakta olup blokların inşaat işlemleri devam etmekte, blokların yasal izinleri alınmış olup bloklarda kat irtifakı kurulmuş ancak henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.
- Parseller az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsellerden 978 ada 1 no'lu parsel dikdörtgen biçiminde, 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parseller yamuğa benzer bir geometrik şekle sahiptirler.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 978 ada, 1 no'lu, 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parseller üzerindeki gerçekleştirilen Evvel-Adım İstanbul Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile İntaya- EYG - İntes Adi Ortaklığı arasına sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.
Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)= 850.000.000,-TL + KDV,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)= %26
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)= 221.000.000,-TL + KDV

- Parsellerden 978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan toplam 16 blok (A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, C1, C2, C3, D) için yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 985 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan toplam 3 adet blok (A3, B2, C) ve 986 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan toplam 3 adet (A1, A2, B1) bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.
- Rapor tarihi itibariyle projenin inşaat işleri devam etmekte olup genel inşaat seviyesi % 97,06 mertebesindedir.
- Parseller üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI SINIFI	NİTELİK	BAĞ. BÖL. SAYISI	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m ²)
978/1 (Eski 884 Ada, 1 Parsel)	A1	IV-A	MESKEN	50	13	11.644,20
	A2		MESKEN	58	14	12.622,28
	A3		MESKEN	50	13	11.727,74
	B1		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	50	14	11.889,37
	B2		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	7	5	4.154,73
	B3		MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	44	16	10.147,58
	B4		MESKEN	44	14	11.210,14
	B5		MESKEN	8	5	3.678,72
	B6		MESKEN	44	16	9.614,07
	B7		MESKEN	43	14	11.941,67
	B8		MESKEN	7	5	3.801,44
	B9		MESKEN	43	16	10.007,15
	C1		MESKEN	44	16	9.614,49
	C2		MESKEN	8	5	3.694,91
C3	MESKEN	33	14	6.730,70		
D	MESKEN	155	32	35.296,80		
985/1 (Eski 891 Ada, 1 Parsel)	A3	V-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	189	34	44.736,69
	B2	IV-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	80	20	23.620,56
	C	IV-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	35	11	10.054,35
986/1 (Eski 892 Ada, 1 Parsel)	A1	V-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	164	32	34.690,87
	A2	V-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	210	36	46.055,96
	B1	IV-A	MESKEN+TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	57	15	20.984,67
TOPLAM				1423		347.919,09

- 978 ada, 1 no'lu parseldeki bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup blokların genel özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	167.775,99 m ²
KAT ADEDİ	B2-B5-B8-C2 Bloklar..... : 5 Kat A1-A3 Bloklar..... : 13 Kat A2-B1-B4-B7-C3 Bloklar..... : 14 Kat B3-B6-B9-C1 Bloklar..... : 16 Kat D Blok..... : 32 Kat
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Kapalı devre kamera sistemi ve güvenlik elemanları bulunmaktadır.
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcut

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

- Proje kapsamında toplam 22 adet blokta toplam 130 adet dükkan ve 1293 adet konut olmak toplam 1423 adet bağımsız bölüm olacaktır. Dükkan ve konutların tiplerine göre satılabilir brüt kullanım alan dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADET	BRÜT ALAN (m ²)
1+1	24	1.906,45
2+1	346	41.527
2+1 DUBLEKS	8	1.070
3+1	613	101.959
4+1	282	55.163
4+1 DUBLEKS	6	1.300
5+1	8	2.063
5+1 DUBLEKS	6	1.584
DEPOLU DÜKKAN	10	1.387
DÜKKAN	120	24.343
TOPLAM	1423	232.302,01

- Değerlemesi talep edilen onaylı çarşaf listeye göre taşınmazların satılabilir brüt alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Blok No	Bağ. Böl. No	Tipi	Genel Brüt m ² Alanı
978	1	A2	14	4+1	185,22
978	1	A3	3	3+1	125,36
978	1	B1	5	3+1	169,19
978	1	B3	5	3+1	153,93
978	1	B4	22	4+1	227,32
978	1	B6	8	4+1	188,18
978	1	B8	2	4+1	218,92
978	1	B8	5	4+1	232,45
985	1	A3	1	3+1	173,50
985	1	A3	101	3+1	173,69
985	1	A3	12	3+1	173,69
985	1	A3	13	3+1	173,69
985	1	A3	149	3+1	173,69
985	1	A3	176	DÜKKAN	122,01
985	1	A3	177	DÜKKAN	173,97
985	1	A3	18	3+1	173,69
985	1	A3	180	DÜKKAN	63,81
985	1	A3	181	DÜKKAN	136,23
985	1	A3	182	DÜKKAN	122,01
985	1	A3	183	DÜKKAN	135,19
985	1	A3	184	DÜKKAN	1.078,70
985	1	A3	185	DÜKKAN	387,40
985	1	A3	186	DÜKKAN	398,72
985	1	A3	188	DÜKKAN	287,43
985	1	A3	19	3+1	173,69
985	1	A3	2	2+1	135,70
985	1	A3	21	3+1	173,69
985	1	A3	24	3+1	173,69
985	1	A3	3	3+1	173,50
985	1	A3	30	3+1	173,69
985	1	A3	32	2+1	135,30
985	1	A3	36	3+1	173,69
985	1	A3	37	3+1	173,69
985	1	A3	4	3+1	173,50
985	1	A3	42	3+1	173,69
985	1	A3	43	3+1	173,50
985	1	A3	48	3+1	173,50
985	1	A3	49	4+1	190,44
985	1	A3	6	3+1	173,50
985	1	A3	65	3+1	173,50
985	1	A3	69	2+1	135,70
985	1	A3	7	3+1	173,69
985	1	A3	70	3+1	173,50
985	1	A3	71	3+1	173,69
985	1	A3	77	3+1	173,69
985	1	A3	83	3+1	173,69
985	1	A3	89	3+1	173,69
985	1	A3	9	3+1	173,69
985	1	B2	1	4+1	194,22

985	1	B2	10	4+1	201,88
985	1	B2	11	4+1	194,22
985	1	B2	12	4+1	201,88
985	1	B2	13	4+1	194,75
985	1	B2	14	4+1	198,71
985	1	B2	15	4+1	194,75
985	1	B2	17	4+1	194,22
985	1	B2	18	4+1	201,88
985	1	B2	2	4+1	201,88
985	1	B2	20	4+1	201,88
985	1	B2	21	4+1	194,75
985	1	B2	22	4+1	198,71
985	1	B2	26	4+1	201,88
985	1	B2	27	4+1	194,22
985	1	B2	28	4+1	201,88
985	1	B2	29	4+1	194,75
985	1	B2	3	4+1	194,22
985	1	B2	30	4+1	198,71
985	1	B2	31	4+1	194,75
985	1	B2	33	4+1	194,22
985	1	B2	35	4+1	194,22
985	1	B2	36	4+1	201,88
985	1	B2	37	4+1	194,75
985	1	B2	39	4+1	194,75
985	1	B2	4	4+1	201,88
985	1	B2	41	4+1	194,22
985	1	B2	43	4+1	194,22
985	1	B2	45	4+1	194,75
985	1	B2	47	4+1	194,75
985	1	B2	48	4+1	198,71
985	1	B2	49	4+1	194,22
985	1	B2	5	4+1	194,75
985	1	B2	52	4+1	201,88
985	1	B2	55	4+1	194,75
985	1	B2	57	4+1	194,22
985	1	B2	59	4+1	194,75
985	1	B2	6	4+1	198,71
985	1	B2	61	DÜKKAN	175,41
985	1	B2	62	DÜKKAN	261,73
985	1	B2	64	DÜKKAN	121,68
985	1	B2	67	DÜKKAN	178,25
985	1	B2	68	DÜKKAN	168,20
985	1	B2	7	4+1	194,75
985	1	B2	70	DÜKKAN	221,64
985	1	B2	71	DÜKKAN	163,12
985	1	B2	72	DÜKKAN	182,61
985	1	B2	73	DÜKKAN	182,61
985	1	B2	74	DÜKKAN	162,32
985	1	B2	75	DÜKKAN	179,86
985	1	B2	76	DÜKKAN	162,32

985	1	B2	77	DÜKKAN	185,26
985	1	B2	78	DÜKKAN	176,20
985	1	B2	8	4+1	198,71
985	1	C	15	5+1	254,06
985	1	C	19	5+1	254,06
985	1	C	3	3+1	207,98
985	1	C	33	DÜKKAN	213,13
985	1	C	9	3+1	207,98
986	1	A1	1	3+1	173,77
986	1	A1	10	3+1	173,97
986	1	A1	101	3+1	173,97
986	1	A1	103	3+1	173,97
986	1	A1	107	3+1	173,97
986	1	A1	109	3+1	173,97
986	1	A1	12	3+1	173,97
986	1	A1	121	3+1	173,97
986	1	A1	127	3+1	173,97
986	1	A1	133	3+1	173,97
986	1	A1	142	3+1	173,97
986	1	A1	145	3+1	173,97
986	1	A1	146	3+1	173,97
986	1	A1	15	3+1	173,97
986	1	A1	16	3+1	173,97
986	1	A1	162	DÜKKAN	1.198,30
986	1	A1	163	DÜKKAN	92,55
986	1	A1	18	3+1	173,97
986	1	A1	2	2+1	135,91
986	1	A1	21	3+1	173,97
986	1	A1	24	3+1	173,97
986	1	A1	27	3+1	173,97
986	1	A1	28	3+1	173,97
986	1	A1	3	3+1	173,77
986	1	A1	31	3+1	173,97
986	1	A1	33	3+1	173,97
986	1	A1	34	3+1	173,97
986	1	A1	37	3+1	173,77
986	1	A1	39	3+1	173,77
986	1	A1	4	3+1	173,77
986	1	A1	40	3+1	173,77
986	1	A1	42	3+1	173,77
986	1	A1	48	4+1	190,74
986	1	A1	49	4+1	198,70
986	1	A1	5	2+1	135,91
986	1	A1	6	3+1	173,77
986	1	A1	61	3+1	173,77
986	1	A1	63	2+1	135,91
986	1	A1	67	3+1	173,97
986	1	A1	7	3+1	173,97
986	1	A1	70	3+1	173,97
986	1	A1	73	3+1	173,97

986	1	A1	79	3+1	173,97
986	1	A1	8	2+1	135,51
986	1	A1	80	3+1	173,97
986	1	A1	85	3+1	173,97
986	1	A1	88	3+1	173,97
986	1	A1	9	3+1	173,97
986	1	A1	91	3+1	173,97
986	1	A1	97	3+1	173,97
986	1	A2	10	3+1	173,16
986	1	A2	104	3+1	173,16
986	1	A2	110	3+1	173,16
986	1	A2	116	3+1	173,16
986	1	A2	122	3+1	173,16
986	1	A2	128	3+1	173,16
986	1	A2	146	3+1	173,16
986	1	A2	151	3+1	173,16
986	1	A2	152	3+1	173,16
986	1	A2	158	3+1	173,16
986	1	A2	16	3+1	173,16
986	1	A2	160	3+1	173,16
986	1	A2	180	DÜKKAN	183,33
986	1	A2	181	DÜKKAN	165,45
986	1	A2	182	DÜKKAN	186,13
986	1	A2	183	DÜKKAN	187,58
986	1	A2	184	DÜKKAN	187,48
986	1	A2	185	DÜKKAN	161,30
986	1	A2	186	DÜKKAN	158,30
986	1	A2	187	DÜKKAN	210,32
986	1	A2	190	DÜKKAN	137,06
986	1	A2	195	DÜKKAN	295,46
986	1	A2	204	DÜKKAN	279,77
986	1	A2	205	DÜKKAN	153,65
986	1	A2	206	DÜKKAN	168,27
986	1	A2	207	DÜKKAN	158,35
986	1	A2	208	DÜKKAN	182,60
986	1	A2	209	DÜKKAN	167,30
986	1	A2	210	DÜKKAN	188,22
986	1	A2	22	3+1	173,16
986	1	A2	28	3+1	173,16
986	1	A2	3	3+1	172,96
986	1	A2	34	3+1	173,16
986	1	A2	4	3+1	172,96
986	1	A2	40	3+1	173,16
986	1	A2	46	3+1	172,96
986	1	A2	68	3+1	172,96
986	1	A2	74	3+1	173,16
986	1	A2	76	3+1	173,16
986	1	A2	80	3+1	173,16
986	1	A2	83	3+1	173,16
986	1	A2	86	3+1	173,16

986	1	A2	98	3+1	173,16
986	1	B1	1	4+1	202,61
986	1	B1	11	4+1	202,61
986	1	B1	12	4+1	194,92
986	1	B1	13	4+1	199,43
986	1	B1	15	4+1	199,43
986	1	B1	16	4+1	195,46
986	1	B1	17	4+1	202,61
986	1	B1	2	4+1	194,92
986	1	B1	20	4+1	194,92
986	1	B1	21	4+1	199,43
986	1	B1	24	4+1	195,46
986	1	B1	3	4+1	202,61
986	1	B1	4	3+1	164,27
986	1	B1	5	4+1	199,43
986	1	B1	50	DÜKKAN	634,02
986	1	B1	54	DÜKKAN	177,09
986	1	B1	55	DÜKKAN	168,57
986	1	B1	56	DÜKKAN	167,30
986	1	B1	57	DÜKKAN	188,22
986	1	B1	6	4+1	195,46
986	1	B1	7	4+1	199,43
986	1	B1	8	4+1	195,46
986	1	B1	9	4+1	202,61
				TOPLAM	43.131,92

- Taşınmazlar; rapor ekinde sunulan mahal listelerine uygun olarak tefriş edilmiş iç mekan inşaat özelliklerine sahiptirler. Onaylı mahal listeleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin halihazır kullanımları olan "dükkan ve konut" olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

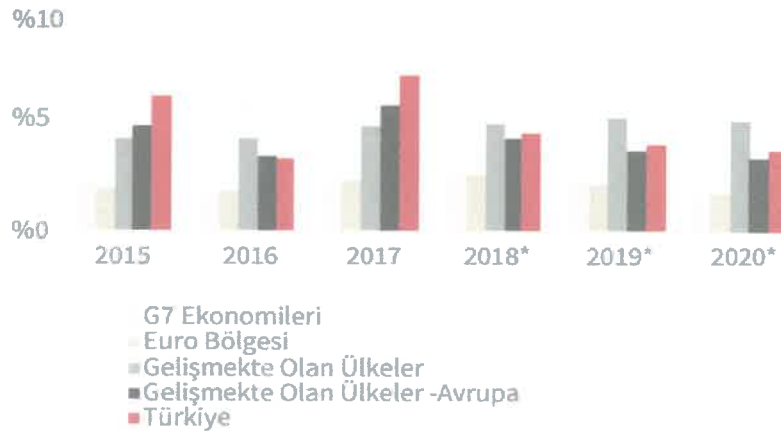
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere’de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası’nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye’nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye’nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı’nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

--- GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları ---

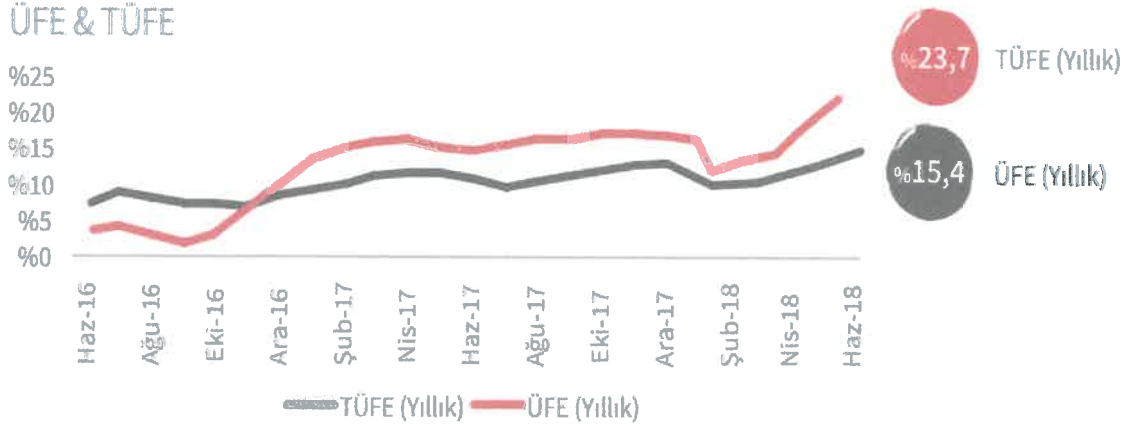


*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

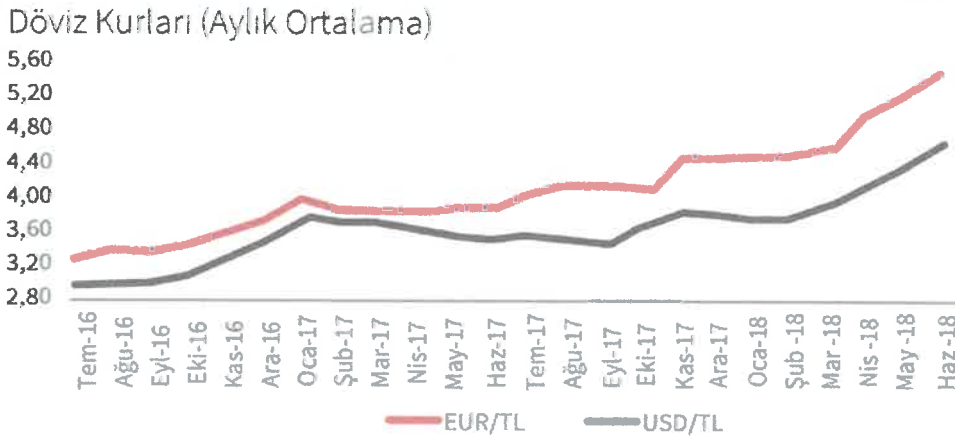
Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

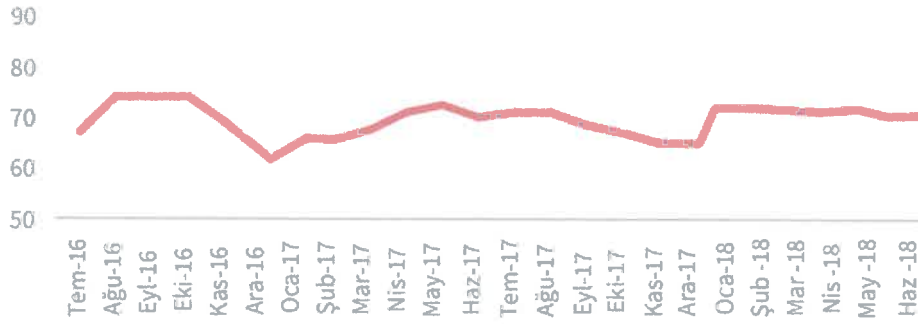


Kaynak: TCMB

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. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli

sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

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 ayaktaadır.

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 uydKent 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 Metropolitlen 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 ARSALAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar aşağıdaki gibidir.

1. Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 8.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "E: 1,25" yapılaşma şartına sahip arsa 7.600.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış fiyatı 950,-TL) Akdeniz Gayrimenkul A.Ş.: 0212 488 51 11

2. Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu, 23.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "E: 1,25" yapılaşma şartına sahip arsa 21.850.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 950,-TL) Akdeniz Gayrimenkul A.Ş.: 0212 488 51 11
3. Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumlu, 1.924 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına sahip arsa 3.200.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.665,-TL)
Abid Emlak: 0212 485 44 29
4. Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumlu, 3.000 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejandına ve "E: 1,00" yapılaşma şartına sahip arsa 10.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 3.500,-TL) Akdeniz Gayrimenkul A.Ş.: 0212 488 51 11

6.3.2. 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 cephe, 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. Park Maveria 1 Projesi'nde konumlu, 12. kat, 4+1, 208 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 890.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 4.280,-TL)
İlgili tel./ Serra Emlak: 0212 500 17 01
6. Bulvar İstanbul Projesi'nde konumlu, 2. kat, 3+1, 174 m² alanlı olduğu beyan edilen daire 590.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 3.390,-TL)
İlgili tel./Marla Gayrimenkul: 0212 806 53 07
7. 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. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yeni inşa edilmekte olan bir projede yer almaları,
- Metro istasyonunun mevcudiyeti,
- İstanbul Yeni Havalimanı ve Yavuz Sultan Selim Köprüsüne yakın mesafede konumlu olması,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- 978 ada, 1 no'lu parselde kat mülkiyetinin kurulmuş olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.

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 görülmekle 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 görülmekle 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 yansıtabilir.

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.

978 ada, 1 no'lu parselde yer alan bloklara ait tüm yasal izinler alınmış olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu durum dikkate alınarak 978 ada, 1 no'lu parselde konumlu taşınmazların 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 vermemekte olup rapor konusu taşınmazların ana yapı içerisinde bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Gelir yaklaşımı yöntemi ise 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. Taşınmazların gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları ve henüz bölgede oturmuş bir kira gelir piyasasının bulunmaması, bölgeye ait kapitalizasyon oranlarındaki değişkenliği hususları dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

985 ada, 1 no'lu ve 986 ada, 1 no'lu parselde devam eden projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsaların değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

Projenin tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina veya binalar bulunmamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda 985 ada, 1 no'lu parsel ile 986 ada, 1 no'lu parselde kat irtifakı devam eden 215 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

8. BÖLÜM 978 ADA, 1 NO'LU PARSEL ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER 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. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları ve değerlendirme sürecinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 978 ada, 1 no'lu parseldeki bağımsız bölümler için takdir edilen toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Toplam Genel Brüt Alanı (m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL)
978/1	1.451,42	1.500,57	6.137.000

Not: Değerlemede taşınmazların sahip olduğu eklenti alanlarının sağladığı fayda değerlendirilmiştir.

9. BÖLÜM PROJENİN (985/1 VE 986/1) MEVCUT DURUMUNA GÖRE VE TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE DEĞERİ

9.1.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0"dir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsaların değeri

2) Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

9.1.1.1. ARSALARIN DEĞERİ

Arsaların değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı yöntemi” kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu 985 ada, 1 no’lu parsel için; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer proje parsellerinin birim değeri de bu ortalama emsal değerine göre belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	Lejand	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	950	30%	45%	35%	-10%	-15%	1.758
Emsal 2	950	30%	45%	35%	5%	-15%	1.900
Emsal 3	1.665	20%	45%	35%	-20%	-15%	2.747
Emsal 4	3.500	0%	35%	35%	-10%	-15%	5.075
Ortalama m² Birim Değer							2.870

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
985/1	16.423,50	985/1	2.870	47.135.000
986/1	18.653,20	986/1	2.870	53.535.000
			Toplam	100.670.000

9.1.1.2. ARSALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

Parseller üzerinde inşa edilecek olan projedeki blokların yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfları IV-A ve V-A'dır. İnşaat m² birim maliyetinin "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde yayınlanan m² birim bedelleri IV-A sınıfı için 1.016,-TL; V-A yapı sınıfı için ise 1.642,-TL'dir. Ancak projenin mahal listesi ve mimari projeleri incelendiğinde yapının lüks bir proje olacağı ve bu birim bedellerin üzerinde bir maliyete sahip olacağı görülmektedir. Ayrıca İstanbul genelinde karma projeler incelendiğinde (mütteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleşme maliyet verileri) bu maliyet bedellerinin yaklaşık % 30 - 40 oranında arttığı görülmektedir.

Buna göre projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde IV-A sınıfı için 1.420,-TL/m²; V-A sınıfı için ise 2.300,-TL/m² birim değer alınması öngörülmüştür. Projenin toplam maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	YAPI SINIFI	BAĞ. BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
985/1	A3	V-A	189	44.736,69	2.300	102.894.000
	B2	IV-A	80	23.620,56	1.420	33.541.000
	C	IV-A	35	10.054,35	1.420	14.277.000
986/1	A1	V-A	164	34.690,87	2.300	79.789.000
	A2	V-A	210	46.055,96	2.300	105.929.000
	B1	IV-A	57	20.984,67	1.420	29.798.000
			735	180.143,10		366.228.000

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 97,06'dır. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli **355.461.000,-TL** (366.228.000,-TL x % 97,06 = ~ 342.456.000) olarak hesaplanmıştır.

9.1.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsaların değeri..... : 100.670.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 355.461.000,-TL olmak üzere

Toplam 456.131.000,-TL'dir.

9.2. PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.2.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 2 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

9.2.1.1 VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Parseller üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edinilen verilere inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	YAPI SINIFI	BAĞ.BÖL. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
985/1	A3	V-A	189	44.736,69
	B2	IV-A	80	23.620,56
	C	IV-A	35	10.054,35
986/1	A1	V-A	164	34.690,87
	A2	V-A	210	46.055,96
	B1	IV-A	57	20.984,67
			735	180.143,10

- Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre toplam satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	TİP	TOPLAM GENEL SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	ADEDİ
985/1	Dükkan	12.474,05	61
	Konut	42.783,81	243
986/1	Dükkan	11.868,57	59
	Konut	62.701,73	372
GENEL TOPLAM		129.828,16	735

- Satış m² birim değerlerinin belirlenmesinde taşınmazların sahip olduğu eklenti alanlarının sağladığı fayda ile mahal listelerinde belirtilen iç mekan inşaat özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.
- Hasılat paylaşımı sözleşmesi olmasından dolayı tüm maliyete müteahhit firma katlanmaktadır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında tüm konut ve dükkan ünitelerin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Satılabilir dükkan ve konut alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Fonksiyonu	Satılabilir Alan (m ²)
Konut	105.485,54
Dükkan	24.342,62
TOPLAM	129.828,16

- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar ve projeler dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değeri **3.760,-TL**, ticari alanların ortalama m² satış değeri **7.000,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2019 ve daha sonraki yıllar için %12 kadar artacağı öngörülmüştür.
- **Satışların Gerçekleşme Oranı:**
Müşteriden temin edilen belgelere göre proje bünyesinde yer alan toplam 735 adet ünitenin 2018 yılına kadar yaklaşık %73'ünün satıldığı belirlenmiştir. 2018 yılı satış oranı %75 kabul edilmiş olup sonraki yıllarda temin edilen belgelerdeki yıllara göre satış oranları dikkate alınarak satış oranları belirlenmiştir. Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ		
	2018	2019	2020
Konut Satış Oranı	%75	% 20	%5
Dükkan Satış Oranı	% 60	% 25	%15

- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2017-2018 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 13,50 civarındadır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,5 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 13,50) + Risk primi (% 3,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.
- Parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 26'dır.

9.2.1.2 ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projenin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **500.410.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parseller üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan kat mülkiyeti kurulmuş toplam sekiz adet bağımsız bölümün değerinin tespiti pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri için **6.137.000,-TL (Altımilyonyüzotuzyedibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

985/1 ve 986/1 no'lu ada-parceller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parceller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **456.131.000,-TL (Dörtüzyellialtımilyonbinyüzotuzbirbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **500.410.000,-TL (Beşyüzmilyondörtüyonbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parceller için Emlak Konut GYO A.Ş. ile İntaya-EYG-İntes Adi Ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 850.000.000,-TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 221.000.000,-TL + KDV ve % 26 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 26'dır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir.

Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Tüm bu sözleşmeye istinaden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 26 hissesine düşen, projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için; toplam arsa değeri olan **100.670.000,-TL (Yüzmilyonaltıyüzyetmişbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumunda ise Emlak Konut GYO A.Ş. payı **130.105.000,-TL (500.410.000,-TL x % 26)** olarak hesaplanmaktadır.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsaların konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD
978 Ada, 1 No'lu Parseldeki 8 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	6.137.000	1.118.620,00
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	456.131.000	83.141.520,00
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri	100.670.000	18.349.680,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	500.410.000	91.212.500,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri	130.105.000	23.714.960,00

Not: 12.11.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,4862 TL'dir.

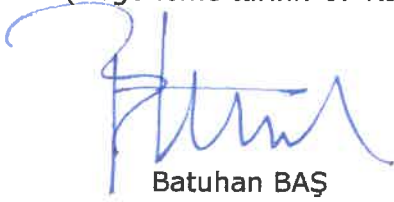
Bu değerlere KDV dahil değildir.

Rapor konusu taşınmazlardan 978 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında; 985 ada, 1 no'lu ve 986 ada 1 no'lu parsellerdeki taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Kasım 2018

(Değerleme tarihi: 07 Kasım 2018)



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Vaziyet planı
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Emsal Aktarım Tablosu
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Mahal Listesi, Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Tahsisli Alan
- Sözleşme Örneği ve Ek Protokol
- Fotoğraflar
- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri Tablosu (223 adet bağımsız bölüm)
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgesi (Ekli Klasöründe)