

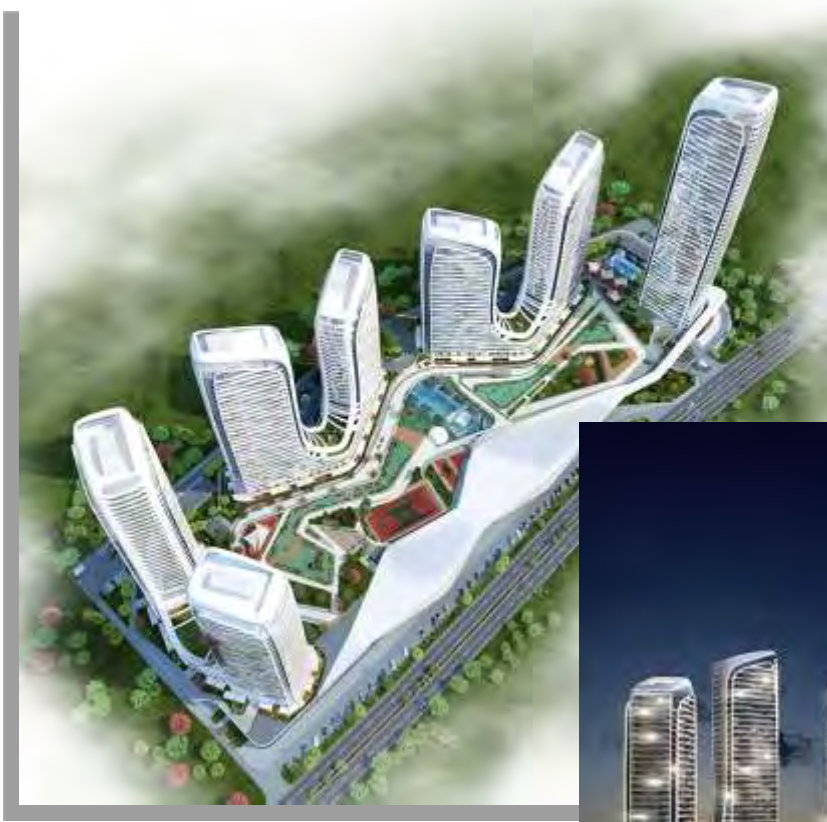


Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL
GÜVENEVLER MAHALLESİ ICONOVA PROJESİ
539 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



19.12-442
ARALIK, 2019



RAPOR ÖZETİ					
İşin Kapsamı	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenerler Mahallesi, 5155 ada 2 parsel üzerinde yer alan Iconova Projesi'nde konumlu 539 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.				
Müşteri Adı	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
Rapor Numarası	19.12-442				
Rapor Tarihi	27.12.2019				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
Tapu Bilgileri (Ana taşınmaz)	İl	Gaziantep	Ada/Parsel	5155	2
	İlçe	Şehitkamil	Yüzölçümü (m ²)	51.916,88	
	Mahalle	Güvenerler	Nitelik	Arsa	
İmar Durumu	İmar Fonksiyonu		Yapılaşma Şartları		
	Konut Alanı		KAKS=2,80		
Bağımsız Bölüm Bilgileri	Bkz. 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri				
Mevcut Kullanım	Bkz. 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri				
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER					
539 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri (KDV Hariç)			981.632.400,00 ₺		
539 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri (KDV Dahil)			1.051.427.699,00 ₺		
40 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri			1.025.850,00 ₺		

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	27
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	39
5.5 İmar Durum Bilgileri	40
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	41
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	43
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	43
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	55
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	55
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	55
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	56
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	56
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	56
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	56

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	56
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	57
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	57
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	57
6.3 Satılık/Kiralık Emsal Araştırması	57
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	59
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	61
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	61
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	61
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	61
7.4 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	62
8. SONUÇ	64
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	64
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	64
RAPOR EKLERİ:	64

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.12.2019

1.2 Rapor Numarası

19.12-442

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi, 5155 ada 2 parsel üzerinde yer alan Iconova Projesi'nde konumlu 499 adet konut, 39 adet dükkan ve 1 adet kreş olmak üzere toplam 539 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

26.12.2019

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Rukan SAVAŞCI, Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.12.2018	02.10.2018	04.05.2018
Rapor Numarası	18.12-01-403	18.09-01-236	18.03-01-109
	18.12-01-403-R	18.09-01-236-R	
Raporu Hazırlayanlar	Güven DEMİRCAN	Güven DEMİRCAN	Samed YALÇIN
	Hasan Serhat BERKLİ	Samed YALÇIN	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	978.142.500,00 ₺ 585 Adet Bağımsız Bölüm	926.154.400,00 601 Adet Bağımsız Bölüm	926.154.400,00 601 Adet Bağımsız Bölüm

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi, 5155 ada 2 parsel üzerinde yer alan Iconova Projesi'nde konumlu 499 adet konut, 39 adet dükkan ve 1 adet kreş olmak üzere toplam 539 Adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 40 adet ticari bağımsız bölüm için aylık kira değer takdiri yapılmıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- 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.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar

değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve

uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımın kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerini elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- 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 yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşımlar ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşımlar veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

Kaynak:
 IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu
 OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir.

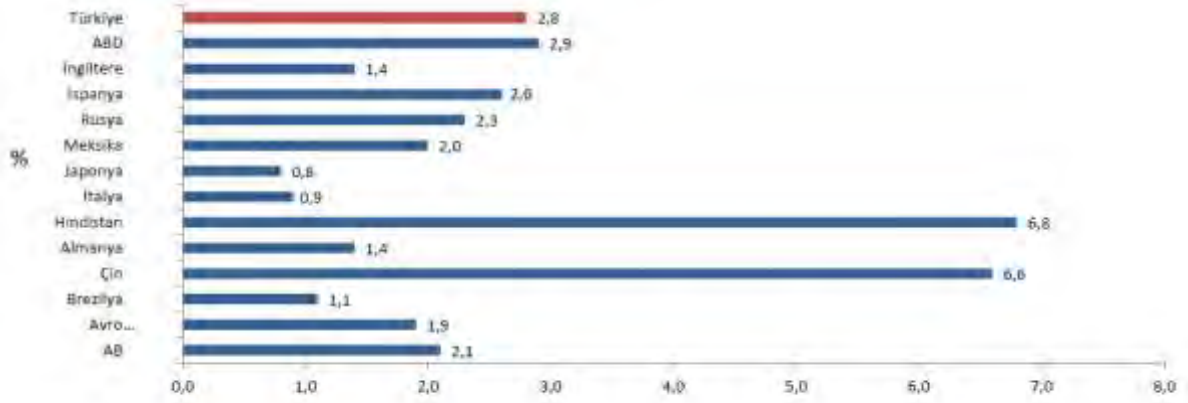
Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.
 Kaynak: IMF (Ekim 2019), DTÖ (Ekim 2019)

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2 'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



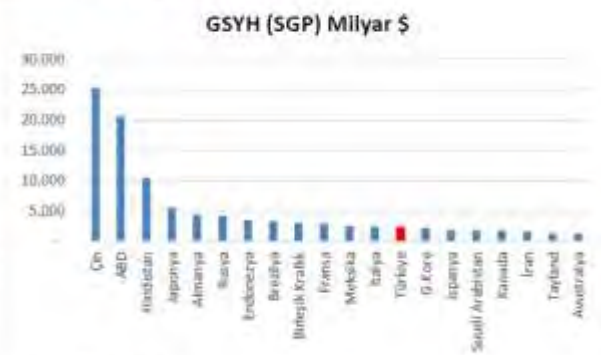
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

(Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018’de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

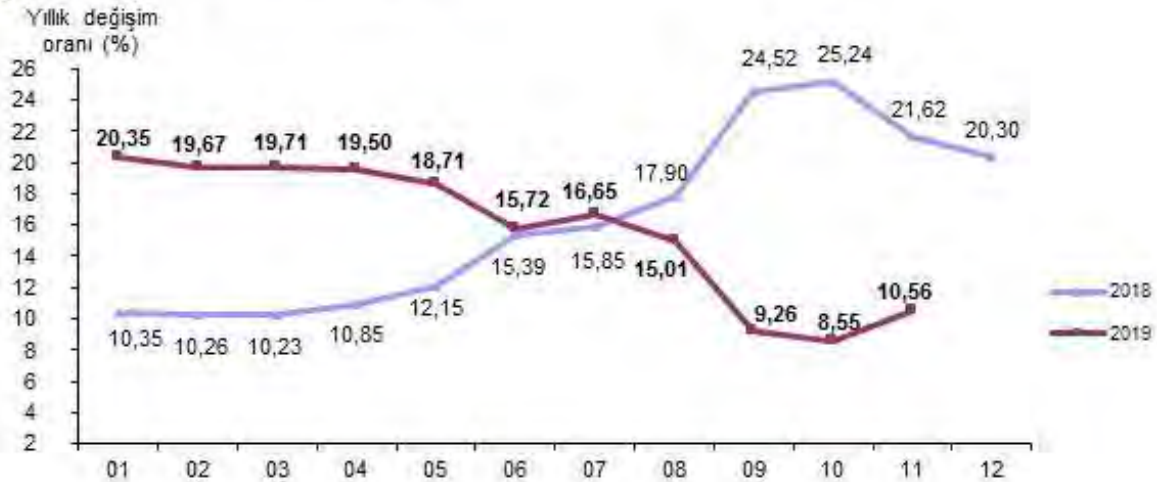
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

Yurt içi üretici fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]

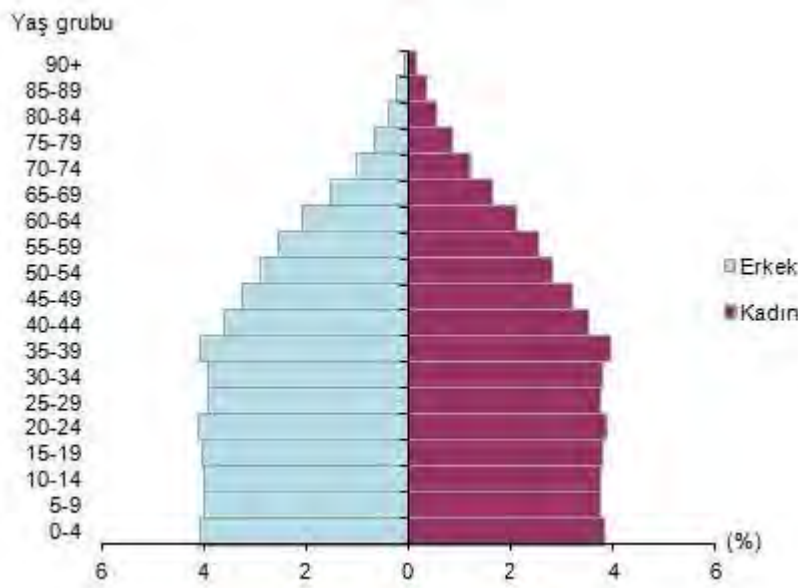


4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525	82.003.882
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396	2.426.356

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Gaziantep: İl merkezi, kuzeyde ve kuzeybatıda Kahramanmaraş, kuzeydoğuda Yavuzeli, doğuda Nizip, güneydoğuda Oğuzeli, güneyde Kilis, güneybatıda İslahiye ve batıda Nurdağı ile çevrilidir.

Gaziantep, 1987 yılında çıkarılan 3398 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazanmıştır. Başlangıçta iki ilçe (Şahinbey ve Şehitkâmil) GaziantepBüyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edilmiştir. 2004



yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiş, bu sınırlar içinde kalan ilçeler, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

Konumu sebebiyle Gaziantep'te Akdeniz iklimi ve karasal iklim bir karışımı görülmektedir. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Gaziantep'te ölçülen en yüksek sıcaklık 44 °C, en düşük sıcaklık ise -13 °C'dir.

Haziran-Eylül arasında Gaziantep, en az yağışı alır. En çok yağışı ise Aralık-Şubat arasında alır. Mevsim değişirken gündüz ve gece arasında çok büyük bir sıcaklık farkı vardır. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı çok düşüktür. Bu yüzden hava çok sert değildir. Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin birçok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. Gaziantep şehri, Gaziantep Platosu üzerine kurulmuştur. Gaziantep'ten geçen Alleben Deresi iki merkez ilçeyi birbirinden ayırır. İl merkezinin yakınında hiç doğal orman bulunmaz. Bu yüzden il çevresinde kızılçam ağaçlarından oluşan yapay ormanlar oluşturulmuştur(dülükbaba ve burç ormanlıkları). İl merkezi 2. derece deprem bölgesindedir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2018 yılı Gaziantep nüfusu 2.028.563'dür. İlin yüzölçümü 6.803 km²'dir. İlde km²'ye 295 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 940 kişi ile Şahinbey'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,15 olmuştur.

Gaziantep ulaşım olanakları ve liman kentlerine yakınlığı sebebiyle ekonomik açıdan Türkiye'nin en zengin kentlerindedir. Gaziantep'teki en önemli geçim kaynakları, tarım, hayvancılık, enerji kaynakları, el sanatları, sanayi ve ticarettir. Güneydoğu Anadolu Projesi'nin tamamlanması ile kentte tarımın daha gelişmesi planlanmaktadır..

Maden kaynakları açısından son derece fakir olan Gaziantep'te fosfat, manganez ve boksit çıkarılır.

Tarım şehir ekonomisinde önemli bir yer tutuyor olmasına rağmen özellikle yaz aylarında yağış az olduğu için tarım gerektiği kadar gelişmemiştir. Gaziantep'teki en önemli tarım ürünü antepfıstığıdır. Türkiye'deki antepfıstığı üretimin büyük bölümü ise Gaziantep'ten sağlanır. 2007 yılında sadece Gaziantep'te 60.000 ton antepfıstığı üretilmiştir. Antepfıstığı adını bu kentten almaktadır. Gaziantep'te antepfıstığı kadar zeytin ve üzüm de önemli tarım ürünlerindedir. Bu şekilde Gaziantep, tarımsal açıdan da çok gelişmiştir.

Tarım kadar olmasa da hayvancılık da Gaziantep ekonomisinde çok önemli bir yer tutmaktadır. İlde mera alanları çok olsa da verimsiz olduğu için kentte daha çok küçükbaş hayvan yetiştirilir. Kentte en çok yetiştirilen hayvan koyundur. Ancak verimli ırk olmadıkları için yeterince ürün elde edilememektedir. Kentten Arap ülkelerine çok sayıda canlı hayvan ihraç edilir.

Gaziantep, sanayi ve ticarete çok gelişmiştir. Kentteki bütün gelişme özel sektörün çabaları ile oluşmuştur. Gaziantep'te Türkiye'nin en büyük sanayi sitesi bulunur. Ayrıca Gaziantep, Türkiye'nin sanayi ve ticaretinde 5. sıradadır. Yakın zamana kadar ticareti büyük ölçüde sınır kaçakçılığına dayanan Gaziantep, şimdi gelişmiş bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Gaziantep'teki en önemli sanayi dalları pamuk ve akrilik iplik, halı, un, irmik, makarna, gıda maddeleri, bitkisel yağ, plastik, deterjan üretimi ve deri üretimidir.

Ticaretin gelişmesi sonucu Gaziantep'te 3 büyük AVM bulunmaktadır. Bunlar SankoPark AVM, Prime Mall , Forum Gaziantep AVM'dir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenciler Mahallesi, 5155 ada 2 parsel üzerinde yer alan Iconova Projesi'nde konumlu 499 adet konut, 39 adet dükkan ve 1 adet kreş olmak üzere toplam 539 Adet bağımsız bölümdür. Gayrimenkuller yaklaşık 37,05327627 derece enlem ve 37,31867909 derece boylam koordinatlarında 56022. Cadde üzerinde konumlanmaktadır.

Iconova Projesi bulunduğu bölge itibariyle merkeze yaklaşık 7 km mesafededir.



Gayrimenkullerin yakın çevresinde; Gaziantep Üniversitesi, Şahinbey Araştırma ve Uygulama Hastanesi, Gaziantep Çocuk Hastanesi, Gaziantep Harikalar Parkı, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Hayvanat Bahçesi, Prime Mall AVM, yer almaktadır.





Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sani Konukoğlu Bulvarına ~ 9 km, Gaziantep Kilis Karayoluna ~18 km, Gaziantep Kahramanmaraş Karayoluna ~14 km, Gaziantep Osmaniye Karayoluna ~ 8 km, Gaziantep Havaalanına ~27 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiştir.

Gayrimenkullerin takyidat bilgileri aşağıdaki tablodaki gibi olup, detayları rapor ekinde sunulmuştur.

Turuncu renk ile belirtilen gayrimenkuller ise Şireci Acarsan İnş. San. ve Tic. A.Ş. mülkiyetinde ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O./Vakıf GYO A.Ş.: ipotekleri kaldırılmış gayrimenkullerdir.

Blok	E.B No	Malik	Edinme Sebebi	Yönetim Planı	Yönetim Planı	Eklenti	İpotek									
				Beyanı	Beyanı		Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 1. Derece %45 Değişken 160000000.00TL 15.12.2012/34251	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 2. Derece %45 Değişken 70000000.00TL 28.08.2014/30622	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 3. Derece %45 Değişken 90000000.00TL 24.06.2015/20618	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 4. Derece %45 Değişken 100000000.00TL 20.06.2017/22609	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 5. Derece %45 Değişken 200000000.00TL 27.12.2017/48058	Vakıf GYO A.Ş. 6. Derece %50 Değişken Akdi 220000000.00TL 08.06.2018/22860	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 7. Derece %15 20000000.00USD 11.06.2018/23098	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 1. Derece %30 2.000.000,00TL 26.04.2019/18411	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 1. Derece %30 4.000.000,00 TL 28.08.2019/39253	
				30.11.2018/48015 (01.11.2018)	04.06.2015/18111 (28.05.2015)	Depo										
A1	A1 001	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-1	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 002	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-2	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 003	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-3	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 004	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-4	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 005	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-5	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 006	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-6	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 007	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-7	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 008	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-8	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 009	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-9	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 010	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-10	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 011	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-11	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 012	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-12	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 013	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-13	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 014	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-14	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 015	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-15	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 016	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-16	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 017	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-17	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 018	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-18	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 019	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-19	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 020	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-20	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 021	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-21	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 022	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-22	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 023	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-23	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 024	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-24	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 025	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-25	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 026	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-26	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 027	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-27	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 028	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-28	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 029	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-29	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 032	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-32	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 036	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-36	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 040	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-40	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 041	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-41	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 043	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-43	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 044	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-44	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 045	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-45	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 047	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-47	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 048	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-48	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 049	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-49	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 050	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-50	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 051	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-51	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 052	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-52	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 057	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-57	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 058	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-58	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 059	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-59	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 060	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-60	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 061	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-61	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 063	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-63	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 064	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-64	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 065	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-65	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 067	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-67	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 068	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-68	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 069	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-69	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 070	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-70	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 072	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-72	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 075	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-75	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 079	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-79	Var	Var	Var	Var	Var					
A1	A1 084	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	A1 Depo-84	Var	Var	Var	Var	Var					

Blok	B.B No	Malik	Edinme Sebebi	Yönetim Planı Beyanı	Yönetim Planı Beyanı	Eklenti	İpotek									
				30.11.2018/48015 (01.11.2018)	04.06.2015/18111 (28.05.2015)		Depo	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 1. Derece %45 Değişken 160000000.00TL 15.12.2012/34251	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 2. Derece %45 Değişken 70000000.00TL 28.08.2014/30622	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 3. Derece %45 Değişken 90000000.00TL 24.06.2015/20618	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 4. Derece %45 Değişken 100000000.00TL 20.06.2017/22609	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 5. Derece %45 Değişken 200000000.00TL 27.12.2017/48058	Vakıf GYO A.Ş. 6. Derece %50 Değişken Akdi 220000000.00TL 08.06.2018/22860	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 7. Derece %15 20000000.00USD 11.06.2018/23098	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 1. Derece %30 2.000.000,00TL 26.04.2019/18411	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 1. Derece %30 4.000.000,00 TL 28.08.2019/39253
R	R 067	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-67	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 068	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-68	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 069	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-69	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 070	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-70	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 071	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-71	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 072	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-72	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 073	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-73	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 074	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-74	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 075	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-75	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 077	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-77	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 078	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-78	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 079	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-79	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 080	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-80	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 081	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-81	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 082	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	R Depo-82	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
C2	C2 082	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 083	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	11.12.2018/49449 B.B. Bilgilerinin Düzeltilmesi	Var	Var		11.12.2018-49449	11.12.2018-49449	11.12.2018-49449	11.12.2018-49449	11.12.2018-49449	Var	Var	Var	Var	Var
R	R 084	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	11.12.2018/49449 B.B. Bilgilerinin Düzeltilmesi	Var	Var		11.12.2018-49450	11.12.2018-49450	11.12.2018-49450	11.12.2018-49450	11.12.2018-49450	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-1	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-10	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-10	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-11	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-12	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-13	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-14	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-14	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-15	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-15	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-16	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-16	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-17	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-17	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-18	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-18	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-19	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-2	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-2	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-20	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-21	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-21	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-22	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-22	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-23	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-23	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-24	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-24	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-26	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-26	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-27	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-27	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-28	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-28	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-29	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-29	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-3	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-3	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-30	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-31	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-32	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-33	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-34	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-35	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-36	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-37	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-38	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-4	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-4	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-5	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var		Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-6	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-6	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-7	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-7	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-8	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-8	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
T	T-9	ŞİRECI ACARSAN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	30.11.2018/48015-Kat İrtifaki	Var	Var	T Depo-9	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle; gayrimenkullerin tapu kayıtlarında ipotekler yer almaktadır. Tapu kayıtlarında yer alan ipoteklerin projenin finansmanına yönelik kredi temini olması sebebiyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

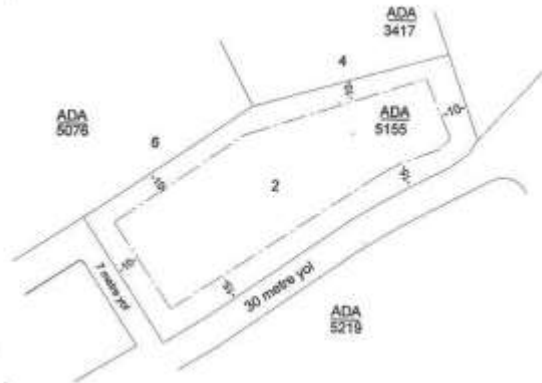
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Ana gayrimenkul Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenciler Mahallesi, 5155 ada 2 parsel numarası ile kayıtlı, "Arsa" nitelikli, 51.916,88 m² yüzölçümlüdür.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Şehitkamil Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 5155 ada 2 parsel, 07.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şehitkamil Uygulama İmar Planı kapsamında KAKS=2,80, Hmax=Serbest, Ön Bahçe Mesafesi 15 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 + 10 m, Arka Bahçe Mesafesi 10 m yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

T.C. GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL İLÇE BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı: 168 Gün: 19/03/2013		İsim: ŞİRECİ ACERSAN İNŞ. SAN. TİC. A.Ş. Adres: İlgil: 15 /03 /2013 Tarih ve 5801 sayılı Yazıya karşılıktır -Dilekçeye-		
İmar durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir, inşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.				
Proje ile müraaat esnasında fen işleri Müdürlüğünden tasdikli foseptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, harita şekliinden alınacak imar istikamet rölevesi (Blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile ilab eden mutalâif en- boy kesitleri) eklenecektir.				
Bu imar durumu PROJE TANZİMİ için verilmiştir.				
				
ZEMİN ETÜD RAPORU OLMADAN İNŞ. RUHSATI VERİLEMEZ				
Mer'î İmar Planı		İmar göre bina yüksekliği (Saçak seviyesi) Hmax=Serbest		
Ada ve Paftası :	5155-20J 3A-3B	Bina Derinliği :	max=30.00	
Tasdik Tarihi :	07/12/2010	Ön Bahçe Mesafesi :	15.00	
Ölçeği :	1/1000	Yan Bahçe Mesafesi :	10+10	
Tabii No :	-----	Arka Bahçe Mesafesi :	10.00	
İmar binaların ortalama yüksekliği :		Bina oturumu zemin. Kot Alınca Nokta : ortalaması.		
Mahallesi :	GÜVENEVLER	Çatı Kalı	Yapılamaz Sokağa Yapılamaz	
Sokağı :	İmar yolu		Yapılabilir Çıkıntı Yapılabilir	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç
	20J 3a	5155	2	51916.88
Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		
Adı-Soyadı	Sadık TOŞAK Harita Kadastro Teknikeri	Adı-Soyadı	Mahyettin ÖZKARAMAN Har. Kağ. Teh.	
Harita	...../200.....	Raporör	...../200.....
Şeh	...../200.....	İmza	...../200.....
Adı-Soyadı	Zöhre ARSLAN İmar Durum Bürosu Şehir ve Bölge Planları Dip.No:21114 Ada Stof No:1439	Adı-Soyadı	Özhan ÇEVİK İmar ve Şehircilik Md.V.	
İmar Durum Bürosu	...../200.....	İmar	...../200.....
Şeh	...../200.....	Müdürü	...../200.....
İmza	...../200.....	İmza	...../200.....

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Şehitkamil Belediye Başkanlığı İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde yer alan projeye ilişkin alınmış ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve enerji kimlik belgeleri aşağıdaki gösterilmiş, belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Sıra No	Belge Türü	Tarih	No	Blok
1	Yeni Yapı Ruhsatı	28.10.2013	693	Tamamı
2	İsim Değişikliği Ruhsat	14.07.2014	446	Tamamı
3	Tadilat Ruhsatı	23.01.2015	28	Tamamı
4	İsim Değişikliği Ruhsat	24.01.2017	24	Tamamı
5	Tadilat Ruhsatı	23.11.2017	563	Tamamı
6	Kısmi İskan Belgesi	22.02.2018	49	Ticari Blokta Yer Alan 1,2,...,27 Nolu Bağımsız Bölümler
7	Tadilat Ruhsatı	31.10.2018	568	Tamamı
8	Tadilat Ruhsatı	05.03.2019	47	C2-R
9	İskan Belgesi	25.10.2019	237	Tamamı

Blok No	BB Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
A1	Mesken	104	21.234,42	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	2 29	V-A
	Ortak Alan		13.033,68			
	Toplam	104	34.268,10		31	
A2	Mesken	103	26.007,65	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	2 36	V-A
	Ortak Alan		15.963,49			
	Toplam	103	41.971,14		38	
A3	Mesken	8	2.433,81	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	2 4	V-A
	Ortak Alan		1.493,87			
	Toplam	8	3.927,68		6	
B1	Mesken	84	19.599,77	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	3 32	V-A
	Ortak Alan		12.030,34			
	Toplam	84	31.630,11		35	
B2	Mesken	51	16.720,27	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	3 27	V-A
	Kapıcı Dairesi	5	268,35			
	Ortak Alan		9.994,55			
	Toplam	56	26.983,17		30	
B3	Mesken	7	2.815,80	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	3 4	V-A
	Ortak Alan		1.728,34			
	Toplam	7	4.544,14		7	
C1	Mesken	50	16.304,23	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	3 27	V-A
	Ortak Alan		10.007,53			
	Toplam	50	26.311,76		30	
C2	Mesken	81	19.002,33	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	3 31	V-A
	İkamet Harici	1	1.226,83			
	Ortak Alan		12.416,66			
	Toplam	82	32.645,82		34	
C3	Mesken	7	2.824,24	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	3 4	V-A
	Ortak Alan		1.733,52			
	Toplam	7	4.557,76		7	
T	Ofis ve İşyeri	38	6.374,30	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	2 1	V-A
	Ortak Alan		3.912,54			
	Toplam	38	10.286,84		3	
R	Mesken	82	29.680,52	Yol Kotu Altı Yol Kotu Üstü	2 43	V-A
	Ofis ve İşyeri	2	524,18			
	Ortak Alan		18.539,64			
	Toplam	84	48.744,34		45	

Mimari proje ve ruhsat belgelerine göre proje bünyesinde toplam 577 adet konut, 40 adet dükkan ve 1 adet kreş olmak üzere toplam 618 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje 265.870,86 m² toplam inşaat alanına sahiptir.

➤ **Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri**

Blok	Belge Numarası	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
A1	Y2327DEB5103B	28.08.2018	28.08.2028	B	B
A2	Y23277A63466A	28.08.2018	28.08.2028	B	B
A3	Y23273B9F7C43	28.08.2018	28.08.2028	B	B
B1	Y2327081E987F	28.08.2018	28.08.2028	B	B
B2	Y23272CB7E7E6	28.08.2018	28.08.2028	B	B
B3	Y23272CAE19F7	28.08.2018	28.08.2028	B	B
C1	Y23276361F5D9	28.08.2018	28.08.2028	B	B
C2	Y2327902155F0	28.08.2018	28.08.2028	B	B
C3	Y232743F14917	28.08.2018	28.08.2028	B	B
R	Y2327C5CB80AC	28.08.2018	28.08.2028	B	B
T	S34B8D8EA7736	27.10.2017	28.10.2027	B	C

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Pancarlı Mah. Zeki Savcı Cad. Palmiye Apt. Blok No: 5B, Şehitkamil/Gaziantep adresli Biga Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Şireci Grup ve Acarsan Holding tarafından hayata geçirilen Iconova projesinde A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3, R ve T (Ticari) Bloklar olmak üzere 11 adet bloktan oluşan proje kapsamında toplam 618 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 51.916,88 m² yüzölçümlü parsel yamuk formda ve az eğimli yapıdadır. Parsel güney yönünden 56022 Caddesine cephelidir.



Iconova Projesi kapsamına sosyal donatı alanları olarak Sauna, hamam, fin hamamı, buhar banyosu, 3 adet yüzme havuzu, mini golf sahası, çok amaçlı spor sahası, fitness, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve bisiklet parkurları ve özel kreşi yer almaktadır.

Iconova Projesi'nde inşai faaliyetler tamamlanmış, yaşam başlamıştır. B1 Bloкта 1-6. Katlar ve 1-32. Katlar arasında parke döşemesi ve iç kapıların, B2 Bloкта ilk 4 katta iç kapı, mutfak tezgahı, banyo dolap ve vitrifiyelerin eksik olduğu görülmüştür



Iconova Projesinde yer alan bloklardaki bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Blok	Nitelik	Adet
A1	Konut	104
A2	Konut	103
A3	Konut	8
B1	Konut	84
B2	Konut	51
B3	Konut	7
C1	Konut	50
C2	Konut	81
C3	Konut	7
R	Konut	82
T	Ticari	40
C2	Kreş	1
Toplam		618

Projedeki konut tip, minimum – maksimum alan dağılımı tabloda sunulmuştur.

Tip	Adet	Minimum Alan, m ²	Maksimum Alan, m ²
3+1	149	161,00	222,74
4+1	201	208,00	276,00
5+1	99	300,00	530,03
5+1+H	78	347,00	347,00
6+1	10	339,35	346,95
6+1+H	2	581,94	581,94
7+1+H	2	603,88	604,88
4+1+H DUBLEKS	5	310,56	396,24
5+1+H DUBLEKS	14	437,23	548,34
6+1+H DUBLEKS	13	417,38	641,43
6+2+H DUBLEKS	2	560,75	560,75
7+2+H DUBLEKS	2	994,80	994,80
Dükkan	40	64,43	472,00
Kreş	1	1226,83	1226,83
Toplam	618		



Rapora konu bağımsız bölümler içerisinde tüm tiplere ilişkin fotoğraflama işlemleri yapılmış, rapor eklerinde sunulmuştur.

Rapora konu 539 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
A1	A1 001	6+1+H DUBLEKS	511,87	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 002	5+1+H DUBLEKS	621,24	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 003	5+1+H DUBLEKS	580,18	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 004	4+1+H DUBLEKS	366,83	GUNEY-BATI	2
A1	A1 005	4+1	280,17	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 006	3+1	209,84	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 007	3+1	207,46	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 008	4+1	276,23	GUNEY-BATI	2
A1	A1 009	4+1	279,01	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 010	3+1	207,94	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 011	3+1	209,48	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 012	4+1	276,47	GUNEY-BATI	2
A1	A1 013	3+1	391,76	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 014	3+1	210,86	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 015	3+1	211,03	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 016	3+1	391,66	GUNEY-BATI	2
A1	A1 017	3+1	223,53	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 018	3+1	210,12	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 019	3+1	211,94	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 020	3+1	225,27	GUNEY-BATI	2
A1	A1 021	3+1	223,96	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 022	3+1	210,22	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 023	3+1	211,15	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 024	3+1	224,72	GUNEY-BATI	2
A1	A1 025	3+1	224,47	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 026	3+1	212,11	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 027	3+1	210,75	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 028	3+1	224,66	GUNEY-BATI	2
A1	A1 029	3+1	210,73	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 032	3+1	212,47	GUNEY-BATI	2
A1	A1 036	3+1	209,75	GUNEY-BATI	2
A1	A1 040	3+1	210,54	GUNEY-BATI	2
A1	A1 041	3+1	213,74	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 043	3+1	210,22	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 044	3+1	210,41	GUNEY-BATI	2
A1	A1 045	3+1	210,23	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 047	3+1	211,54	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 048	3+1	210,41	GUNEY-BATI	2
A1	A1 049	3+1	211,94	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 050	3+1	211,51	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 051	3+1	210,90	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 052	3+1	210,03	GUNEY-BATI	2
A1	A1 057	3+1	211,47	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 058	3+1	210,52	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 059	3+1	211,50	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 060	3+1	210,51	GUNEY-BATI	2
A1	A1 061	3+1	211,48	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 063	3+1	211,48	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 064	3+1	210,53	GUNEY-BATI	2
A1	A1 065	3+1	213,09	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 066	3+1	210,71	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 067	3+1	211,72	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 068	3+1	210,75	GUNEY-BATI	2
A1	A1 069	3+1	211,76	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 072	3+1	210,52	GUNEY-BATI	2
A1	A1 075	3+1	211,72	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 079	3+1	211,30	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 084	3+1	212,05	GUNEY-BATI	2
A1	A1 085	3+1	211,65	KUZHEY-BATI	2

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
A1	A1 086	3+1	212,34	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 087	3+1	211,64	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 091	3+1	211,35	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 092	3+1	211,39	GUNEY-BATI	2
A1	A1 093	3+1	214,50	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 095	3+1	214,69	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 096	3+1	210,65	GUNEY-BATI	2
A1	A1 097	3+1	210,21	KUZHEY-BATI	2
A1	A1 098	3+1	212,46	KUZHEY-DOGU	2
A1	A1 099	3+1	214,14	GUNEY-DOGU	2
A1	A1 101	6+1	423,78	GÜNEY-DOGU-BATI	3
A1	A1 102	6+1	416,50	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A1	A1 103	6+1+H DUBLEKS	721,40	GÜNEY-DOGU-BATI	3
A1	A1 104	6+1+H DUBLEKS	722,83	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 001	4+1+H DUBLEKS	389,17	BATI	1
A2	A2 002	5+1+H DUBLEKS	514,89	KUZHEY-BATI	2
A2	A2 003	5+1+H DUBLEKS	612,45	KUZHEY-DOGU	2
A2	A2 004	6+1+H DUBLEKS	505,31	DOGU	1
A2	A2 005	4+1	277,81	BATI	1
A2	A2 006	3+1	209,81	KUZHEY-BATI	2
A2	A2 007	3+1	209,83	KUZHEY-DOGU	2
A2	A2 008	4+1	280,65	DOGU	1
A2	A2 009	4+1	278,69	BATI	1
A2	A2 010	3+1	209,79	KUZHEY-BATI	2
A2	A2 011	3+1	213,15	KUZHEY-DOGU	2
A2	A2 012	4+1	279,49	DOGU	1
A2	A2 013	4+1	465,96	GUNEY-BATI	2
A2	A2 014	4+1	293,97	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 015	4+1	430,61	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 016	4+1	287,92	GUNEY-BATI	2
A2	A2 017	4+1	294,83	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 018	4+1	281,28	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 019	4+1	284,76	GUNEY-BATI	2
A2	A2 020	4+1	293,78	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 021	4+1	282,60	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 022	4+1	283,39	GUNEY-BATI	2
A2	A2 023	4+1	293,40	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 024	4+1	280,80	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 025	4+1	276,77	GUNEY-BATI	2
A2	A2 026	4+1	293,34	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 027	4+1	272,95	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 028	4+1	276,79	GUNEY-BATI	2
A2	A2 029	4+1	293,17	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 030	4+1	273,28	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 031	4+1	276,61	GUNEY-BATI	2
A2	A2 032	4+1	293,33	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 033	4+1	273,11	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 034	4+1	276,78	GUNEY-BATI	2
A2	A2 035	4+1	293,16	KUZHEY-DOGU-BATI	3
A2	A2 036	4+1	273,43	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 039	4+1	274,33	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 040	4+1	277,64	GUNEY-BATI	2
A2	A2 041	4+1	294,14	KUZHEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 042	4+1	274,12	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 043	4+1	277,59	GUNEY-BATI	2
A2	A2 045	4+1	274,09	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 046	4+1	277,65	GUNEY-BATI	2
A2	A2 047	4+1	294,12	KUZHEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 049	4+1	278,24	GUNEY-BATI	2
A2	A2 050	4+1	298,53	KUZHEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 051	4+1	277,63	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 055	4+1	280,84	GUNEY-BATI	2

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
A2	A2 057	4+1	276,28	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 058	4+1	279,01	GUNEY-BATI	2
A2	A2 059	4+1	295,36	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 060	4+1	275,08	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 061	4+1	278,31	GUNEY-BATI	2
A2	A2 062	4+1	297,02	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 063	4+1	274,28	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 064	4+1	278,03	GUNEY-BATI	2
A2	A2 067	4+1	278,02	GUNEY-BATI	2
A2	A2 070	4+1	277,44	GUNEY-BATI	2
A2	A2 072	4+1	273,93	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 073	4+1	278,04	GUNEY-BATI	2
A2	A2 074	4+1	293,87	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 075	4+1	274,52	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 076	4+1	276,86	GUNEY-BATI	2
A2	A2 077	4+1	295,40	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 078	4+1	275,62	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 079	4+1	278,05	GUNEY-BATI	2
A2	A2 080	4+1	294,66	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 081	4+1	274,51	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 082	4+1	277,98	GUNEY-BATI	2
A2	A2 083	4+1	294,59	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 084	4+1	273,86	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 085	4+1	278,02	GUNEY-BATI	2
A2	A2 086	4+1	293,69	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 087	4+1	274,55	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 088	4+1	277,77	GUNEY-BATI	2
A2	A2 089	4+1	294,46	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 090	4+1	274,35	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 094	4+1	279,72	GUNEY-BATI	2
A2	A2 095	4+1	296,27	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 097	4+1	280,14	GUNEY-BATI	2
A2	A2 098	4+1	294,93	KUZEY-BATI-DOGU	3
A2	A2 099	4+1	276,22	GUNEY-DOGU	2
A2	A2 100	6+1	416,60	GÜNEY-BATI-KUZEY	3
A2	A2 101	6+1	417,53	KUZEY-DOGU-GUNEY	3
A2	A2 102	6+1+H DUBLEKS	720,73	GÜNEY-BATI-KUZEY	3
A2	A2 103	6+1+H DUBLEKS	722,39	KUZEY-DOGU-GUNEY	3
A3	A3 001	6+1+H DUBLEKS	449,75	BATI	1
A3	A3 002	4+1+H DUBLEKS	425,89	KUZEY	1
A3	A3 003	4+1+H DUBLEKS	426,67	KUZEY	1
A3	A3 004	4+1+H DUBLEKS	375,58	GUNEY	1
A3	A3 005	3+1	231,21	DOGU-BATI	2
A3	A3 006	3+1	231,19	DOGU-BATI	2
A3	A3 007	3+1	231,19	DOGU-BATI	2
A3	A3 008	3+1	234,43	DOGU-BATI	2
B1	B1 001	5+1+H DUBLEKS	571,70	KUZEY	1
B1	B1 003	6+1+H DUBLEKS	737,90	GUNEY-BATI-KUZEY	3
B1	B1 004	6+1	412,97	KUZEY-GUNEY	2
B1	B1 005	4+1	260,91	GUNEY-BATI-KUZEY	3
B1	B1 006	6+1	418,15	KUZEY-GUNEY	2
B1	B1 007	4+1	266,37	GUNEY-BATI-KUZEY	3
B1	B1 010	4+1	262,68	GUNEY-BATI-KUZEY	3
B1	B1 011	3+1	217,91	KUZEY-DOGU	2
B1	B1 012	4+1	277,50	GUNEY-DOGU	2
B1	B1 013	4+1	263,15	GUNEY-BATI-KUZEY	3
B1	B1 014	3+1	217,49	KUZEY-DOGU	2
B1	B1 015	4+1	277,82	GUNEY-DOGU	2
B1	B1 016	4+1	266,18	GUNEY-BATI-KUZEY	3
B1	B1 017	3+1	217,74	KUZEY-DOGU	2
B1	B1 018	4+1	279,75	GUNEY-DOGU	2
B1	B1 019	4+1	262,86	GUNEY-BATI-KUZEY	3

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
B1	B1 020	3+1	201,65	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 021	4+1	259,20	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 023	3+1	206,66	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 024	4+1	259,04	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 025	4+1	262,72	GUNAY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 026	3+1	208,11	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 029	3+1	205,00	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 030	4+1	262,48	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 031	4+1	262,34	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 032	3+1	201,74	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 033	4+1	258,66	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 034	4+1	262,75	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 035	3+1	201,30	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 036	4+1	258,58	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 037	4+1	262,20	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 038	3+1	202,18	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 040	4+1	262,90	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 041	3+1	201,59	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 043	4+1	262,66	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 044	3+1	201,88	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 045	4+1	263,59	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 046	4+1	262,43	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 047	3+1	200,87	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 048	4+1	259,26	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 049	4+1	261,93	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 051	4+1	258,19	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 052	4+1	261,54	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 053	3+1	200,44	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 054	4+1	258,00	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 055	4+1	261,64	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 056	3+1	200,47	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 057	4+1	265,03	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 058	4+1	266,27	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 059	3+1	200,85	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 060	4+1	261,58	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 061	4+1	261,73	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 062	3+1	207,46	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 063	4+1	258,13	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 064	4+1	263,44	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 065	3+1	201,80	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 066	4+1	259,54	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 067	4+1	262,21	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 068	3+1	201,97	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 069	4+1	258,17	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 070	4+1	266,43	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 071	3+1	200,68	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 072	4+1	260,82	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 073	4+1	264,62	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 074	3+1	206,48	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 075	4+1	261,11	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 076	4+1	264,47	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 077	3+1	201,00	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 078	4+1	258,52	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 079	4+1	261,78	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 080	3+1	202,40	KUZAY-DOGU	2
B1	B1 081	4+1	258,55	GUNAY-DOGU	2
B1	B1 082	4+1	262,77	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
B1	B1 083	7+1+H	719,42	TÜM CEPHELER	4
B1	B1 084	7+2+H DUBLEKS	1.213,49	TÜM CEPHELER	4
B2	B2 001	5+1	618,42	KUZAY-DOGU-BATI	3
B2	B2 002	5+1+H DUBLEKS	533,71	DOGU	1
B2	B2 003	5+1	382,80	KUZAY-DOGU-BATI	3

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
B2	B2 004	5+1	363,25	KUZHEY-DOGU-BATI	3
B2	B2 005	4+1	321,91	BATI-DOGU	2
B2	B2 006	5+1	364,89	KUZHEY-DOGU-BATI	3
B2	B2 007	4+1	321,98	BATI-DOGU	2
B2	B2 008	5+1	359,02	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 010	5+1	358,98	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 011	5+1	398,80	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 012	5+1	359,16	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 013	5+1	402,16	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 014	5+1	360,62	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 015	5+1	401,53	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 017	5+1	359,29	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 018	5+1	361,55	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 019	5+1	359,28	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 021	5+1	359,28	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 022	5+1	359,29	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 023	5+1	361,01	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 024	5+1	366,90	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 025	5+1	363,47	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 026	5+1	361,60	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 027	5+1	360,16	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 028	5+1	362,24	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 030	5+1	359,65	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 031	5+1	362,18	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 032	5+1	359,65	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 034	5+1	359,66	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 035	5+1	360,87	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 036	5+1	359,68	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 038	5+1	359,83	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 039	5+1	359,21	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 040	5+1	359,46	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 041	5+1	359,37	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 043	5+1	360,83	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 044	5+1	359,63	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 045	5+1	360,44	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 046	5+1	360,94	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 047	5+1	360,58	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 048	5+1	363,09	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 049	6+2+H DUBLEKS	676,08	GUNEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 050	5+1	366,87	KUZHEY-BATI-DOGU	3
B2	B2 051	6+1+H	699,83	TÜM CEPHELER	4
B3	B3 001	5+1+H DUBLEKS	534,20	BATI	1
B3	B3 002	5+1+H DUBLEKS	499,25	GUNEY-DOGU	2
B3	B3 003	5+1+H DUBLEKS	501,44	GUNEY	1
B3	B3 004	5+1	351,60	BATI-DOGU	2
B3	B3 005	5+1	369,86	BATI-DOGU	2
B3	B3 006	5+1	349,19	BATI-DOGU-KUZHEY	3
B3	B3 007	5+1	370,46	BATI-DOGU	2
C1	C1 001	5+1+H DUBLEKS	533,47	GUNEY	1
C1	C1 002	5+1	541,18	GÜNEY-BATI-KUZHEY	3
C1	C1 003	4+1	321,13	GUNEY-KUZHEY	2
C1	C1 004	5+1	365,41	GÜNEY-BATI-KUZHEY	3
C1	C1 005	4+1	321,52	GUNEY-KUZHEY	2
C1	C1 006	5+1	362,00	GÜNEY-BATI-KUZHEY	3
C1	C1 007	5+1	649,32	GUNEY-DOGU-KUZHEY	3
C1	C1 008	5+1	365,49	GÜNEY-BATI-KUZHEY	3
C1	C1 009	5+1	403,52	GUNEY-DOGU-KUZHEY	3
C1	C1 010	5+1	360,75	GÜNEY-BATI-KUZHEY	3
C1	C1 011	5+1	398,66	GUNEY-DOGU-KUZHEY	3
C1	C1 012	5+1	359,77	GÜNEY-BATI-KUZHEY	3
C1	C1 013	5+1	398,68	GUNEY-DOGU-KUZHEY	3
C1	C1 014	5+1	359,77	GÜNEY-BATI-KUZHEY	3

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
C1	C1 015	5+1	359,12	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 016	5+1	359,78	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 017	5+1	359,03	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 018	5+1	359,80	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 019	5+1	359,86	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 020	5+1	359,62	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 021	5+1	364,42	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 022	5+1	360,37	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 023	5+1	359,57	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 024	5+1	359,76	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 025	5+1	359,62	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 026	5+1	359,79	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 027	5+1	359,58	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 028	5+1	359,78	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 029	5+1	359,60	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 030	5+1	359,78	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 031	5+1	359,56	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 032	5+1	359,63	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 033	5+1	360,37	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 034	5+1	359,14	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 035	5+1	358,99	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 036	5+1	358,92	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 037	5+1	358,99	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 038	5+1	359,57	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 039	5+1	358,52	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 040	5+1	359,59	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 041	5+1	360,40	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 042	5+1	363,05	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 043	5+1	359,71	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 044	5+1	360,23	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 045	5+1	361,75	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 046	5+1	360,88	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 047	6+2+H DUBLEKS	672,97	GÜNEY-DOĞU-KUZAY	3
C1	C1 048	5+1	359,33	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 049	5+1	358,83	GÜNEY-BATI-KUZAY	3
C1	C1 050	6+1+H	697,58	TÜM CEPHELER	4
C2	C2 001	6+1+H DUBLEKS	739,37	KUZAY-BATI-DOĞU	3
C2	C2 002	6+1+H DUBLEKS	650,49	DOĞU	1
C2	C2 003	5+1+H DUBLEKS	573,21	BATI	1
C2	C2 004	4+1	268,84	KUZAY-DOĞU-GÜNEY	3
C2	C2 005	6+1	413,30	KUZAY-GÜNEY	2
C2	C2 006	4+1	259,99	KUZAY-DOĞU-GÜNEY	3
C2	C2 007	6+1	412,33	KUZAY-GÜNEY	2
C2	C2 008	4+1	262,13	KUZAY-BATI-DOĞU	3
C2	C2 009	4+1	435,93	BATI-GÜNEY-DOĞU	3
C2	C2 010	3+1	311,67	BATI-KUZAY	2
C2	C2 011	4+1	263,09	KUZAY-BATI-DOĞU	3
C2	C2 012	4+1	277,93	BATI-GÜNEY-DOĞU	3
C2	C2 013	3+1	220,57	BATI-KUZAY	2
C2	C2 014	4+1	263,04	KUZAY-BATI-DOĞU	3
C2	C2 015	4+1	278,31	BATI-GÜNEY-DOĞU	3
C2	C2 016	3+1	217,88	BATI-KUZAY	2
C2	C2 017	4+1	263,35	KUZAY-BATI-DOĞU	3
C2	C2 018	4+1	277,89	BATI-GÜNEY-DOĞU	3
C2	C2 019	3+1	218,91	BATI-KUZAY	2
C2	C2 020	4+1	265,07	KUZAY-BATI-DOĞU	3
C2	C2 021	4+1	258,75	BATI-GÜNEY-DOĞU	3
C2	C2 022	3+1	204,45	BATI-KUZAY	2
C2	C2 023	4+1	264,86	KUZAY-BATI-DOĞU	3
C2	C2 024	4+1	262,29	BATI-GÜNEY-DOĞU	3
C2	C2 025	3+1	203,81	BATI-KUZAY	2
C2	C2 026	4+1	262,68	KUZAY-BATI-DOĞU	3

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
C2	C2 028	3+1	201,63	BATI-KUZEY	2
C2	C2 029	4+1	262,39	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 031	3+1	201,51	BATI-KUZEY	2
C2	C2 032	4+1	262,70	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 033	4+1	259,24	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 034	3+1	201,66	BATI-KUZEY	2
C2	C2 035	4+1	263,13	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 036	4+1	264,99	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 037	3+1	202,85	BATI-KUZEY	2
C2	C2 038	4+1	264,53	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 039	4+1	263,15	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 040	3+1	201,78	BATI-KUZEY	2
C2	C2 043	3+1	201,65	BATI-KUZEY	2
C2	C2 044	4+1	263,15	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 046	3+1	202,10	BATI-KUZEY	2
C2	C2 047	4+1	262,70	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 048	4+1	259,67	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 049	3+1	201,66	BATI-KUZEY	2
C2	C2 050	4+1	262,63	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 051	4+1	261,88	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 052	3+1	201,76	BATI-KUZEY	2
C2	C2 053	4+1	265,54	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 055	3+1	201,80	BATI-KUZEY	2
C2	C2 057	4+1	258,55	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 058	3+1	201,70	BATI-KUZEY	2
C2	C2 059	4+1	263,02	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 060	4+1	259,57	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 061	3+1	202,68	BATI-KUZEY	2
C2	C2 062	4+1	263,05	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 063	4+1	258,66	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 064	3+1	202,20	BATI-KUZEY	2
C2	C2 066	4+1	258,04	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 067	3+1	202,23	BATI-KUZEY	2
C2	C2 068	4+1	262,15	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 069	4+1	259,28	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 070	3+1	200,97	BATI-KUZEY	2
C2	C2 071	4+1	262,03	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 072	4+1	258,33	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 073	3+1	201,00	BATI-KUZEY	2
C2	C2 074	4+1	263,95	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 076	3+1	202,21	BATI-KUZEY	2
C2	C2 077	4+1	264,06	KUZEY-BATI-DOGU	3
C2	C2 078	4+1	259,58	BATI-GUNEY-DOGU	3
C2	C2 079	3+1	202,91	BATI-KUZEY	2
C2	C2 080	7+1+H	723,11	TÜM CEPHELER	4
C2	C2 081	7+2+H DUBLEKS	1.216,55	TÜM CEPHELER	4
C2	C2 082	KREŞ	1.226,83	-	1
C3	C3 001	5+1+H DUBLEKS	504,96	GUNEY	1
C3	C3 002	5+1+H DUBLEKS	500,90	GUNEY	1
C3	C3 003	5+1+H DUBLEKS	535,06	KUZEY	1
C3	C3 004	5+1	372,20	KUZEY-GUNEY	2
C3	C3 005	5+1	350,26	KUZEY-GUNEY	2
C3	C3 006	5+1	370,87	KUZEY-GUNEY	2
C3	C3 007	5+1	350,19	KUZEY-GUNEY	2
R	R 001	5+1+H	420,28	KUZEY-DOGU	2
R	R 002	5+1+H	419,85	GUNEY-BATI	2
R	R 003	5+1+H	422,79	KUZEY-DOGU	2
R	R 004	5+1+H	419,98	GUNEY-BATI	2
R	R 005	5+1+H	419,31	KUZEY-DOGU	2
R	R 006	5+1+H	419,70	GUNEY-BATI	2
R	R 007	5+1+H	420,57	KUZEY-DOGU	2
R	R 009	5+1+H	418,25	KUZEY-DOGU	2

Blok	B.B No	Tip	Toplam Alan, m ²	Yön	Cephe Sayısı
R	R 075	5+1+H	419,86	KUZEY-DOGU	2
R	R 077	5+1+H	420,82	KUZEY-DOGU	2
R	R 078	5+1+H	420,81	GUNEY-BATI	2
R	R 079	6+1	421,39	BATI-KUZEY-GUNEY	3
R	R 080	6+1	418,76	BATI-GUNEY-DOGU	3
R	R 081	6+1+H DUBLEKS	740,16	BATI-KUZEY-GUNEY	3
R	R 082	6+1+H DUBLEKS	785,31	BATI-GUNEY-DOGU	3
R	R 083	DÜKKAN	138,48	-	1
R	R 084	DÜKKAN	385,70	-	1
T	T-1	DÜKKAN	326,39	-	1
T	T-2	DÜKKAN	481,18	-	1
T	T-3	DÜKKAN	528,22	-	1
T	T-4	DÜKKAN	292,30	-	1
T	T-5	DÜKKAN	91,65	-	1
T	T-6	DÜKKAN	284,03	-	1
T	T-7	DÜKKAN	237,56	-	1
T	T-8	DÜKKAN	306,20	-	1
T	T-9	DÜKKAN	300,99	-	1
T	T-10	DÜKKAN	264,46	-	1
T	T-11	DÜKKAN	86,56	-	1
T	T-12	DÜKKAN	565,05	-	1
T	T-13	DÜKKAN	123,64	-	1
T	T-14	DÜKKAN	280,13	-	1
T	T-15	DÜKKAN	278,18	-	1
T	T-16	DÜKKAN	275,91	-	1
T	T-17	DÜKKAN	276,38	-	1
T	T-18	DÜKKAN	281,65	-	1
T	T-19	DÜKKAN	134,26	-	1
T	T-20	DÜKKAN	134,21	-	1
T	T-21	DÜKKAN	283,47	-	1
T	T-22	DÜKKAN	276,69	-	1
T	T-23	DÜKKAN	287,07	-	1
T	T-24	DÜKKAN	259,59	-	1
T	T-26	DÜKKAN	271,85	-	1
T	T-27	DÜKKAN	274,92	-	1
T	T-28	DÜKKAN	265,96	-	1
T	T-29	DÜKKAN	326,85	-	1
T	T-30	DÜKKAN	131,51	-	1
T	T-31	DÜKKAN	98,67	-	1
T	T-32	DÜKKAN	132,00	-	1
T	T-33	DÜKKAN	133,09	-	1
T	T-34	DÜKKAN	139,01	-	1
T	T-35	DÜKKAN	136,45	-	1
T	T-36	DÜKKAN	129,67	-	1
T	T-37	DÜKKAN	95,42	-	1
T	T-38	DÜKKAN	77,13	-	1
			175.400,42		

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Şehitkamil Tapu Müdürlüğü, Şehitkamil Belediyesi ve Iconova Projesi kapsamında yerinde yapılan incelemelerde rapora konu bağımsız bölümlerin ruhsat ve projesine aykırı herhangi bir unsur görülmemiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Konumu,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- Proje kapsamında sosyal donatı alanlarının yer almış olması,
- Ulaşım avantajları,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almış olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansiyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Şehitkamil Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; 5155 ada 2 parsel numaralı “arsa” vasıflı iken, 15.01.2018 tarih 1697 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur.
- Tüm bağımsız bölümlerde yer alan 15.01.2018 tarih ve 1697 yevmiye nolu “10.01.2018 tarihli yönetim planı beyanı” terkin edilmiş ve 30.11.2018 tarih ve 48015 yevmiye no ile “01.11.2018 tarihli yönetim planı” beyanı eklenmiştir.”
- R blok 83 ve 84 numaralı bağımsız bölümlerde 15.01.2018 tarih ve 1697 yevmiye no ile kat irtifakı kurulduğu, daha sonra 30.11.2018 tarih ve 48015 yevmiye no ile tekrardan kat irtifakı tesisi yapıldığı, son olarak da 11.12.2018 tarih ve 49449 yevmiye no ile “Bağımsız Bölüm Bilgilerinin Düzeltmesi” işlemi ile tescil olmuştur.
- R blok 83 ve 84 numaralı bağımsız bölümler hariç diğer tüm bağımsız bölümlerde 15.01.2018 tarih ve 1697 yevmiye no ile kat irtifakı kurulduğu, daha sonra 30.11.2018 tarih ve 48015 yevmiye no ile tekrardan kat irtifakı tesisi yapılmıştır.

- B1 blok 66 numaralı bağımsız bölüm Hüseyin Keçici adına kayıtlı iken 17.04.2019 tarih 16848 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucu Şireci Acarsan İnş. San. Ve Tic. A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “konut” ve “ticari(dükkan)” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmış, her bir bağımsız bölüme ayrı ayrı değer verilmiştir.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8 ve 5.9’uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölümlere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Satılık/Kiralık Emsal Araştırması

Konut Emsal Araştırması

Iconova Projesi Satılık Daireler

Tip	Kat	Brüt Alan	Net Alan	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Fiyatı, ₺/㎡	İletişim
2+1	9	210,00	185,00	1.040.000,00	4.952,38	CB3 Gayrimenkul 0532 203 90 31
3+1	21	354,00	300,00	1.940.000,00	5.480,23	Ezogelin Gayrimenkul 0538 057 77 38
4+1	20	257,00	230,00	1.375.000,00	5.350,19	Mekan Emlak Müşavirliği 0532 377 86 36
4+1	19	260,00	240,00	1.390.000,00	5.346,15	Asreal Gayrimenkul 0541 321 22 05
5+1	10	354,00	300,00	2.100.000,00	5.932,20	Birleşmiş Emlakçılar A.Ş. 0538 616 44 94

Emsal 1: Zeki Gayrimenkul: (0541 590 20 18) ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumda, Büyükkada Projesinde 3+1 daire 189,00 m² olarak pazarlanarak 810.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Fiyatlar ıslak hacim, armatür ve vitrifiyeler dahil, mutfak ve vestiyer hariçtir. (4.285,71 ₺/㎡)

Emsal 2: Fatoş Emlak: (0532 367 96 28) ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumda, Büyükkada Projesinde 4+1 daire 260,00 m² olarak pazarlanarak 1.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Fiyatlar ıslak hacim, armatür ve vitrifiyeler dahil, mutfak ve vestiyer hariçtir. (3.846,15 ₺/㎡)

Emsal 3: Sebzeçi İnşaat: (0532 683 39 36) ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumda, Akasya Konakları Projesinde 5+1 tipinde, 260,00 m² dairenin 1.600.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Fiyatlar ıslak hacim, armatür ve vitrifiyeler dahil, mutfak ve vestiyer hariçtir. (6.153,85 ₺/㎡)

Emsal 4: Karan Yapı: (0507 915 81 88) ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumda, 4+1, 282,00 m² büyüklüğünde ifade edilen daireler anahtar teslim 1.300.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz birçok sosyal donatı alanı içeren nitelikli site içinde konumludur. Akıllı ev otomasyonuna sahip, hamam, sauna, havuz, jeneratör, kapalı otopark, oyun alanları ve 7/24 kamera sistemli güvenlik bulunmaktadır. (4.609,93 ₺/m²)

Emsal 5: Birleşmiş Emlakçılar: (0538 616 44 94) ile yapılan görüşmede taşınmaza çok yakın konumda, 7/24 kamera sistemli güvenlik ve özel güvenli kapalı otoparklı site içerisinde 4 katlı, 10+1 toplamda 637,00 m² kullanım alanlı asansörlü havuzlu, saunalı villa 4.500.000,00 ₺ bedelle pazarlanmaktadır. (7.064,36 ₺/m²)

Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Remax Eviyap: (0533 554 90 21) ile yapılan görüşmede Taşınmazlara yakın konumda, Abdulkadir Aksu Bulvarı üzerinde zemin katlı, 155,00 m² alanlı dükkan 1.150.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (7.419,35 ₺/m²)

Emsal 2: Sahibinden: (0533 566 14 76) ile yapılan görüşmede 15 Temmuz Mahallesi'nde, 250 m² zemin ve 250 m² asma katlı olmak üzere toplamda 500,00 m² olarak beyan edilen dükkan 2.200.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (5.866,67 ₺/m²)

Emsal 3: Emek Emlak: (0532 744 13 83) ile yapılan görüşmede İncilipınar Mahallesi'nde, 30 m² bodrum, 170,00 m² zemin ve 30,00 m² asma katlı olmak üzere toplamda 230,00 m² olarak beyan edilen dükkan aylık 5.250,00 ₺ bedelle kiralıktır. (27,27 ₺/m²/ay)

**Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, asma katlar ½'si oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan rezidans/konut ve ofis emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Şehitkamil Belediyesi ve Şehitkamil Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesine göre hesaplanan brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır.

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Konut Şerefiye Çalışması

➤ Yön

Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

➤ Konumu/Cephe Sayısı

Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ Kat

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

➤ Blok Şerefiyesi

Blokların vaziyet planındaki, birbirlerine göre konumları ve blokların kat sayısı gibi nitelikler farklılık gösterdiğinden çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ **Manzara**

Projede peyzaj, şehir ve orman manzaralı dairelerin, manzara kriterlerinin birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri irdelenmiş çalışmaya dahil edilmiştir.

➤ **Büyüklik**

Konutların tipleri ve kullanım alanları birbirlerine göre farklılık gösterdiğinden çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ **Otopark**

Iconova projesinde 3+1, 4+1, 4+1+H Dupleks, 5+1 ve 5+1+H ve 1+1 tipindeki konutlara 2'şer araç, 5+1+H Dupleks, 6+1, 6+1+H, 6+1+H Dupleks, 6+2+H Dupleks, 7+1+H, 7+2+H Dupleks tipindeki konutlara ise 3'şer araç otopark tahsisi yapılacağı öğrenildiğinden çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

➤ **Eklenti Alanları**

Bağımsız bölümlere tahsisli olan teras alanları ve depo alanları şerefiyeli birim değer üzerinden oranlanarak toplam değere katılmıştır.

Dükkan Şerefiye Çalışması

Dükkanların konumları, büyüklükleri ve cephe sayı-uzunlukları dikkate alınarak birim değer takdiri yapılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile gayrimenkullerin toplam değeri aşağıdaki tablodaki gibi olup, 539 adet bağımsız bölümün değer listesi rapor ekinde sunulmuştur.

539 adet gayrimenkulün toplam değeri **981.632.400,00 ₺** olarak takdir edilmiştir.

40 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün toplam aylık kira değeri ise **46.805,00 ₺** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Raporunda Takdir Olunan Değerler	Kdv Hariç Toplam Değer, ₺	Kdv Dahil Toplam Değer, ₺
539 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	981.632.400,00	1.051.427.699,00
40 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri	1.025.850,00	

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık/kiralık vaziyette olan benzer emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Özet Tablo (539 Adet Bağımsız Bölüm)	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	981.632.400,00

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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaza ilişkin yapı kullanma izni bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Şehitkamil Belediyesi ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi

Madde 30: Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin 1. fıkrasının b ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenciler Mahallesi, 5155 ada 2 parsel üzerinde yer alan Iconova Projesi'nde konumlu 499 adet konut, 39 adet dükkan ve 1 adet kreş olmak üzere toplam 539 Adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması rapora konu 539 Adet bağımsız bölümün inşaatın tamamlanması halindeki durumuna göre yapılmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

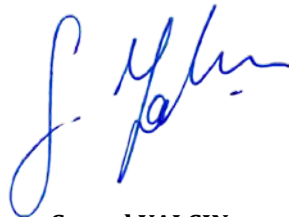
Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenciler Mahallesi, 5155 ada 2 parsel üzerinde yer alan 539 Adet bağımsız bölümün toplam değeri:

Değerleme Raporunda Takdir Olunan Değerler	₺
539 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri (KDV Hariç)	981.632.400,00
539 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri (KDV Dahil)	1.051.427.699,00
40 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri	1.025.850,00

981.632.400,00 ₺ (Dokuzyüzseksenbirmilyonaltıyüzotuzikibindörtüyük TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.



Rukan SAVAŞCI
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407644



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. 539 Adet Bağımsız Bölüm Ait Değer Listesi
2. 40 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölüm Ait Kira Değer Listesi
3. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
4. Gayrimenkullere Ait Mimari Proje Görselleri
5. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
6. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat Belgeleri
7. Gayrimenkullere Ait Enerji Kimlik Belgeleri
8. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Belgeleri