

**KİLER GYO A.Ş.**

**REFERANS KARTAL  
TOWERS PROJESİ  
KARTAL/İSTANBUL**



**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2017/6161**

## DEĞERLEME RAPORU

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 26.01.2017
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Hisseli mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 05 Ocak 2018
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 204 - 2017/6161
<b>Değerleme Konusu</b>	: Atalar Mahallesi, Şehit Hakan Kurban Caddesi, Sultan Ahmet Sokak, 2505 Ada, 70 Parsel Referans Kartal Tower, Kartal/İstanbul
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, 2505 ada, 70 nolu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 457 adet bağımsız bölüm
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 99/100 Bİskon Yapı A.Ş. 1/100
<b>Sahibi</b>	: Taşınmazlar 19.04.2013 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Plan kapsamında; Emsal: 2,25 yapılaşma koşullu Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>Raporun Konusu</b>	

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN		
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>158.150.000,-TL</b>	<b>41.448.265,-USD</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>186.617.000,-TL</b>	<b>48.908.953,-USD</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	 Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....	8
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	19
3.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VARMİ, TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL Mİ? .....	19
3.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?.....	19
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	20
3.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILDI MI?.....	24
3.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	25
3.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	25
3.3.4	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	26
3.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	26
3.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....	26
3.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ .....	26
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	27
4.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	27
4.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	28
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	39
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	39
5. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	40
5.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	40
5.1.1	TÜRKİYE EKONOMİSİ, BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI .....	41
5.1.2	TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ .....	42
5.1.3	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	46
5.1.4	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI BEKLENTİSİ.....	47
5.2	BÖLGE ANALİZİ .....	47

5.2.1	İSTANBUL İLİ .....	47
5.2.2	KARTAL İLÇESİ .....	48
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	49
5.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	49
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	53
6.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	53
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	53
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	53
7.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	54
7.1.2	SATILIK DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	55
7.1.3	ULAŞILAN SONUÇ .....	55
7.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	66
7.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	67
7.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	68
7.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	69
7.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	71
7.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	72
8. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	73
9. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	73
10. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....	74
11. BÖLÜM	EKLER.....	75

## 1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 275.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917

**Not-1 :** Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1, Kat: 7 34415 Kağıthane/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 456 70 00
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.400.000.000,-TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ</b>	: 124.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 08.02.2008
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: %34,50
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

## 2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **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:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "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;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "Tarafların bilgilili 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 bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları 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.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## **2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, portföyünde yer alan gayrimenkulün 2017 yılı sonu itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **2.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



### 3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	99/100
	:	Biskon Yapı Anonim Şirketi	1/100
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	
<b>İLÇESİ</b>	:	Kartal	
<b>MAHALLESİ</b>	:	Yukarı	
<b>MEVKİİ</b>	:	Savak	
<b>PAFTA NO</b>	:	-	
<b>ADA NO</b>	:	2505	
<b>PARSEL NO</b>	:	70	
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	Arsa	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	13.170	
<b>BLOK NO</b>	:	Bkz. Tablo	
<b>KAT NO</b>	:	Bkz. Tablo	
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	:	Bkz. Tablo	
<b>ARSA PAYI</b>	:	Bkz. Tablo	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	16114	
<b>CİLT NO</b>	:	Bkz. Tablo	
<b>SAYFA NO</b>	:	Bkz. Tablo	
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	20.06.2016	

Blok No	Kat No	BB No	Niteliği	Arsa Payı	Hissesi'ne Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )	Eklentisi
A	1	1	MESKEN	279 / 54857	66,98	2.BODRUM KAT A 63 NOLU DEPO
A	1	2	MESKEN	179 / 54857	42,97	2.BODRUM KAT A 119 NOLU DEPO
A	1	3	MESKEN	183 / 54857	43,93	2.BODRUM KAT A 158 NOLU DEPO
A	1	4	MESKEN	76 / 54857	18,25	2.BODRUM KAT A 214 NOLU DEPO
A	1	5	MESKEN	76 / 54857	18,25	2.BODRUM KAT A 215 NOLU DEPO
A	1	6	MESKEN	177 / 54857	42,49	2.BODRUM KAT A 217 NOLU DEPO
A	1	7	MESKEN	207 / 54857	49,70	2.BODRUM KAT A 160 NOLU DEPO
A	1	8	MESKEN	305 / 54857	73,22	2.BODRUM KAT A 95 NOLU DEPO
A	2	9	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 23 NOLU DEPO
A	2	10	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 81 NOLU DEPO
A	2	11	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 170 NOLU DEPO
A	2	12	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 132 NOLU DEPO

A	2	13	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 138 NOLU DEPO
A	2	14	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 38 NOLU DEPO
A	2	15	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 111 NOLU DEPO
A	2	16	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 178 NOLU DEPO
A	3	17	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 24 NOLU DEPO
A	3	18	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 82 NOLU DEPO
A	3	19	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 73 NOLU DEPO
A	3	20	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 213 NOLU DEPO
A	3	21	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 204 NOLU DEPO
A	3	22	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 5 NOLU DEPO
A	3	23	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 114 NOLU DEPO
A	3	24	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 179 NOLU DEPO
A	4	25	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 25 NOLU DEPO
A	4	26	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 83 NOLU DEPO
A	4	27	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 74 NOLU DEPO
A	4	28	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 159 NOLU DEPO
A	4	29	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 193 NOLU DEPO
A	4	30	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 109 NOLU DEPO
A	4	31	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 123 NOLU DEPO
A	4	32	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 180 NOLU DEPO
A	5	33	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 36 NOLU DEPO
A	5	34	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 84 NOLU DEPO
A	5	35	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 75 NOLU DEPO
A	5	36	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 183 NOLU DEPO
A	5	37	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 184 NOLU DEPO
A	5	38	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 115 NOLU DEPO
A	5	39	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 125 NOLU DEPO
A	5	40	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 27 NOLU DEPO
A	6	41	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 28 NOLU DEPO
A	6	42	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 126 NOLU DEPO
A	6	43	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 186 NOLU DEPO
A	6	44	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 185 NOLU DEPO
A	6	45	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 187 NOLU DEPO
A	6	46	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 200 NOLU DEPO
A	6	47	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 127 NOLU DEPO
A	6	48	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 29 NOLU DEPO
A	7	49	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 30 NOLU DEPO
A	7	50	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 128 NOLU DEPO
A	7	51	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 96 NOLU DEPO
A	7	52	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 188 NOLU DEPO
A	7	53	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 189 NOLU DEPO
A	7	54	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 76 NOLU DEPO
A	7	55	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 98 NOLU DEPO
A	7	56	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 107 NOLU DEPO

A	8	57	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 31 NOLU DEPO
A	8	58	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 129 NOLU DEPO
A	8	59	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 1 NOLU DEPO
A	8	60	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 190 NOLU DEPO
A	8	61	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 191 NOLU DEPO
A	8	62	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 2 NOLU DEPO
A	8	63	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 130 NOLU DEPO
A	8	64	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 32 NOLU DEPO
A	9	65	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 35 NOLU DEPO
A	9	66	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 133 NOLU DEPO
A	9	67	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 3 NOLU DEPO
A	9	68	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 195 NOLU DEPO
A	9	69	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 196 NOLU DEPO
A	9	70	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 4 NOLU DEPO
A	9	71	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 134 NOLU DEPO
A	9	72	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 39 NOLU DEPO
A	10	73	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 40 NOLU DEPO
A	10	74	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 135 NOLU DEPO
A	10	75	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 166 NOLU DEPO
A	10	76	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 197 NOLU DEPO
A	10	77	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 198 NOLU DEPO
A	10	78	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 34 NOLU DEPO
A	10	79	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 136 NOLU DEPO
A	10	80	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 41 NOLU DEPO
A	11	81	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 110 NOLU DEPO
A	11	82	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 99 NOLU DEPO
A	11	83	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 77 NOLU DEPO
A	11	84	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 199 NOLU DEPO
A	11	85	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 201 NOLU DEPO
A	11	86	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 145 NOLU DEPO
A	11	87	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 140 NOLU DEPO
A	11	88	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 42 NOLU DEPO
A	12	89	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 43 NOLU DEPO
A	12	90	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 141 NOLU DEPO
A	12	91	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 33 NOLU DEPO
A	12	92	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 202 NOLU DEPO
A	12	93	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 203 NOLU DEPO
A	12	94	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 102 NOLU DEPO
A	12	95	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 142 NOLU DEPO
A	12	96	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 44 NOLU DEPO
A	13	97	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 45 NOLU DEPO
A	13	98	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 143 NOLU DEPO
A	13	99	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 12 NOLU DEPO
A	13	100	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 205 NOLU DEPO

A	13	101	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 206 NOLU DEPO
A	13	102	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 78 NOLU DEPO
A	13	103	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 100 NOLU DEPO
A	13	104	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 113 NOLU DEPO
A	14	105	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 46 NOLU DEPO
A	14	106	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 146 NOLU DEPO
A	14	107	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 13 NOLU DEPO
A	14	108	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 207 NOLU DEPO
A	14	109	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 208 NOLU DEPO
A	14	110	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 14 NOLU DEPO
A	14	111	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 147 NOLU DEPO
A	14	112	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 47 NOLU DEPO
A	15	113	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 48 NOLU DEPO
A	15	114	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 148 NOLU DEPO
A	15	115	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 15 NOLU DEPO
A	15	116	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 209 NOLU DEPO
A	15	117	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 210 NOLU DEPO
A	15	118	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 16 NOLU DEPO
A	15	119	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 149 NOLU DEPO
A	15	120	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 49 NOLU DEPO
A	16	121	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 50 NOLU DEPO
A	16	122	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 150 NOLU DEPO
A	16	123	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 17 NOLU DEPO
A	16	124	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 211 NOLU DEPO
A	16	125	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 212 NOLU DEPO
A	16	126	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 18 NOLU DEPO
A	16	127	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 151 NOLU DEPO
A	16	128	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 52 NOLU DEPO
A	17	129	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 173 NOLU DEPO
A	17	130	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 101 NOLU DEPO
A	17	131	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 79 NOLU DEPO
A	17	132	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 220 NOLU DEPO
A	17	133	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 165 NOLU DEPO
A	17	134	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 19 NOLU DEPO
A	17	135	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 153 NOLU DEPO
A	17	136	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 53 NOLU DEPO
A	18	137	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 54 NOLU DEPO
A	18	138	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 154 NOLU DEPO
A	18	139	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 20 NOLU DEPO
A	18	140	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 216 NOLU DEPO
A	18	141	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 144 NOLU DEPO
A	18	142	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 21 NOLU DEPO
A	18	143	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 155 NOLU DEPO
A	18	144	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 55 NOLU DEPO

A	19	145	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 118 NOLU DEPO
A	19	146	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 156 NOLU DEPO
A	19	147	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 22 NOLU DEPO
A	19	148	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 37 NOLU DEPO
A	19	149	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM KAT A 131 NOLU DEPO
A	19	150	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 80 NOLU DEPO
A	19	151	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 104 NOLU DEPO
A	19	152	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 174 NOLU DEPO
A	20	153	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 121 NOLU DEPO
A	20	154	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 157 NOLU DEPO
A	20	155	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 58 NOLU DEPO
A	20	156	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 59 NOLU DEPO
A	20	157	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 161 NOLU DEPO
A	20	158	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 124 NOLU DEPO
A	21	159	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 172 NOLU DEPO
A	21	160	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 162 NOLU DEPO
A	21	161	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 62 NOLU DEPO
A	21	162	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 65 NOLU DEPO
A	21	163	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 163 NOLU DEPO
A	21	164	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 181 NOLU DEPO
A	22	165	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 116 NOLU DEPO
A	22	166	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 164 NOLU DEPO
A	22	167	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 66 NOLU DEPO
A	22	168	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 67 NOLU DEPO
A	22	169	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 167 NOLU DEPO
A	22	170	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 122 NOLU DEPO
A	23	171	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 175 NOLU DEPO
A	23	172	MESKEN	114 / 54857	27,37	2.BODRUM KAT A 105 NOLU DEPO
A	23	173	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM KAT A 103 NOLU DEPO
A	23	174	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 68 NOLU DEPO
A	23	175	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 168 NOLU DEPO
A	23	176	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 152 NOLU DEPO
A	24	177	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 94 NOLU DEPO
A	24	178	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 169 NOLU DEPO
A	24	179	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 69 NOLU DEPO
A	24	180	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 70 NOLU DEPO
A	24	181	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 26 NOLU DEPO
A	24	182	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 182 NOLU DEPO
A	25	183	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 218 NOLU DEPO
A	25	184	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 117 NOLU DEPO
A	25	185	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 71 NOLU DEPO
A	25	186	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM KAT A 56 NOLU DEPO
A	25	187	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 106 NOLU DEPO
A	25	188	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 176 NOLU DEPO



A	26	189	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 86	NOLU DEPO
A	26	190	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 120	NOLU DEPO
A	26	191	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 72	NOLU DEPO
A	26	192	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 85	NOLU DEPO
A	26	193	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 6	NOLU DEPO
A	26	194	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 87	NOLU DEPO
A	27	195	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 88	NOLU DEPO
A	27	196	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 7	NOLU DEPO
A	27	197	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 192	NOLU DEPO
A	27	198	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 194	NOLU DEPO
A	27	199	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 8	NOLU DEPO
A	27	200	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 91	NOLU DEPO
A	28	201	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 92	NOLU DEPO
A	28	202	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 9	NOLU DEPO
A	28	203	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 51	NOLU DEPO
A	28	204	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 112	NOLU DEPO
A	28	205	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 10	NOLU DEPO
A	28	206	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 93	NOLU DEPO
A	29	207	MESKEN	155 / 54857	37,21	2.BODRUM KAT A 177	NOLU DEPO
A	29	208	MESKEN	115 / 54857	27,61	2.BODRUM KAT A 108	NOLU DEPO
A	29	209	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM KAT A 57	NOLU DEPO
A	29	210	MESKEN	172 / 54857	41,29	2.BODRUM KAT A 137	NOLU DEPO
A	29	211	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM KAT A 11	NOLU DEPO
A	29	212	MESKEN	159 / 54857	38,17	2.BODRUM KAT A 221	NOLU DEPO
A	30	213	MESKEN	230 / 54857	55,22	2.BODRUM KAT A 60	NOLU DEPO
A	30	214	MESKEN	231 / 54857	55,46	2.BODRUM KAT A 61	NOLU DEPO
A	30	215	MESKEN	236 / 54857	56,66	2.BODRUM KAT A 64	NOLU DEPO
A	30	216	MESKEN	235 / 54857	56,42	2.BODRUM KAT A 97	NOLU DEPO
A	31	217	MESKEN	211 / 54857	50,66	2.BODRUM KAT A 89	NOLU DEPO
A	31	218	MESKEN	214 / 54857	51,38	2.BODRUM KAT A 219	NOLU DEPO
A	31	219	MESKEN	214 / 54857	51,38	2.BODRUM KAT A 139	NOLU DEPO
A	31	220	MESKEN	211 / 54857	50,66	2.BODRUM KAT A 90	NOLU DEPO
A	ZEMİN	221	TİCARİ	96 / 54857	23,05	-	- - -
A	ZEMİN	222	TİCARİ	100 / 54857	24,01	-	- - -
A	ZEMİN	223	TİCARİ	78 / 54857	18,73	-	- - -
A	ZEMİN	224	TİCARİ	94 / 54857	22,57	-	- - -
A	ZEMİN	225	TİCARİ	57 / 54857	13,68	-	- - -
A	ZEMİN	226	TİCARİ	376 / 54857	90,27	-	- - -
B	ZEMİN	1	MESKEN	77 / 54857	18,49	2.BODRUM K B 174	NOLU DEPO
B	ZEMİN	2	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K B 128	NOLU DEPO
B	ZEMİN	3	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K B 129	NOLU DEPO
B	ZEMİN	4	MESKEN	119 / 54857	28,57	2.BODRUM K B 107	NOLU DEPO
B	ZEMİN	5	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K B 12	NOLU DEPO
B	ZEMİN	6	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K B 189	NOLU DEPO

B	ZEMİN	7	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 15	NOLU DEPO
B	ZEMİN	8	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 69	NOLU DEPO
B	ZEMİN	9	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 70	NOLU DEPO
B	ZEMİN	10	MESKEN	94 / 54857	22,57	2.BODRUM K	B 92	NOLU DEPO
B	ZEMİN	11	MESKEN	92 / 54857	22,09	2.BODRUM K	B 216	NOLU DEPO
B	ZEMİN	12	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 71	NOLU DEPO
B	ZEMİN	13	MESKEN	57 / 54857	13,68	2.BODRUM K	B 64	NOLU DEPO
B	ZEMİN	14	MESKEN	66 / 54857	15,85	2.BODRUM K	B 117	NOLU DEPO
B	ZEMİN	15	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 16	NOLU DEPO
B	ZEMİN	16	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 26	NOLU DEPO
B	1	17	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 114	NOLU DEPO
B	1	18	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 130	NOLU DEPO
B	1	19	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 144	NOLU DEPO
B	1	20	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 108	NOLU DEPO
B	1	21	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 57	NOLU DEPO
B	1	22	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 27	NOLU DEPO
B	1	23	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 21	NOLU DEPO
B	1	24	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 72	NOLU DEPO
B	1	25	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 73	NOLU DEPO
B	1	26	MESKEN	94 / 54857	22,57	2.BODRUM K	B 113	NOLU DEPO
B	1	27	MESKEN	92 / 54857	22,09	2.BODRUM K	B 7	NOLU DEPO
B	1	28	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 74	NOLU DEPO
B	1	29	MESKEN	57 / 54857	13,68	2.BODRUM K	B 65	NOLU DEPO
B	1	30	MESKEN	66 / 54857	15,85	2.BODRUM K	B 118	NOLU DEPO
B	1	31	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 22	NOLU DEPO
B	1	32	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 28	NOLU DEPO
B	2	33	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 104	NOLU DEPO
B	2	34	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 145	NOLU DEPO
B	2	35	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 212	NOLU DEPO
B	2	36	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 109	NOLU DEPO
B	2	37	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 89	NOLU DEPO
B	2	38	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 29	NOLU DEPO
B	2	39	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 23	NOLU DEPO
B	2	40	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 77	NOLU DEPO
B	2	41	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 78	NOLU DEPO
B	2	42	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 79	NOLU DEPO
B	2	43	MESKEN	71 / 54857	17,05	2.BODRUM K	B 101	NOLU DEPO
B	2	44	MESKEN	92 / 54857	22,09	2.BODRUM K	B 111	NOLU DEPO
B	2	45	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 82	NOLU DEPO
B	2	46	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 83	NOLU DEPO
B	2	47	MESKEN	57 / 54857	13,68	2.BODRUM K	B 66	NOLU DEPO
B	2	48	MESKEN	66 / 54857	15,85	2.BODRUM K	B 119	NOLU DEPO
B	2	49	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 24	NOLU DEPO
B	2	50	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 30	NOLU DEPO

B	2	51	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 54	NOLU DEPO
B	3	52	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 105	NOLU DEPO
B	3	53	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 124	NOLU DEPO
B	3	54	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 125	NOLU DEPO
B	3	55	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 110	NOLU DEPO
B	3	56	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 11	NOLU DEPO
B	3	57	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 31	NOLU DEPO
B	3	58	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 25	NOLU DEPO
B	3	59	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 38	NOLU DEPO
B	3	60	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 39	NOLU DEPO
B	3	61	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 140	NOLU DEPO
B	3	62	MESKEN	71 / 54857	17,05	2.BODRUM K	B 148	NOLU DEPO
B	3	63	MESKEN	92 / 54857	22,09	2.BODRUM K	B 88	NOLU DEPO
B	3	64	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 141	NOLU DEPO
B	3	65	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 207	NOLU DEPO
B	3	66	MESKEN	57 / 54857	13,68	2.BODRUM K	B 67	NOLU DEPO
B	3	67	MESKEN	66 / 54857	15,85	2.BODRUM K	B 98	NOLU DEPO
B	3	68	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 33	NOLU DEPO
B	3	69	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 32	NOLU DEPO
B	3	70	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 162	NOLU DEPO
B	4	71	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 176	NOLU DEPO
B	4	72	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 168	NOLU DEPO
B	4	73	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 228	NOLU DEPO
B	4	74	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 175	NOLU DEPO
B	4	75	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 163	NOLU DEPO
B	4	76	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 34	NOLU DEPO
B	4	77	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 60	NOLU DEPO
B	4	78	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 115	NOLU DEPO
B	4	79	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 120	NOLU DEPO
B	4	80	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 8	NOLU DEPO
B	4	81	MESKEN	71 / 54857	17,05	2.BODRUM K	B 190	NOLU DEPO
B	4	82	MESKEN	92 / 54857	22,09	2.BODRUM K	B 91	NOLU DEPO
B	4	83	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 112	NOLU DEPO
B	4	84	MESKEN	58 / 54857	13,92	2.BODRUM K	B 116	NOLU DEPO
B	4	85	MESKEN	57 / 54857	13,68	2.BODRUM K	B 68	NOLU DEPO
B	4	86	MESKEN	66 / 54857	15,85	2.BODRUM K	B 99	NOLU DEPO
B	4	87	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 61	NOLU DEPO
B	4	88	MESKEN	113 / 54857	27,13	2.BODRUM K	B 35	NOLU DEPO
B	4	89	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 164	NOLU DEPO
B	5	90	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 218	NOLU DEPO
B	5	91	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 229	NOLU DEPO
B	5	92	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 230	NOLU DEPO
B	5	93	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 178	NOLU DEPO
B	5	94	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 165	NOLU DEPO



B	5	95	MESKEN	147 / 54857	35,29	2.BODRUM K	B 126	NOLU DEPO
B	5	96	MESKEN	69 / 54857	16,57	2.BODRUM K	B 100	NOLU DEPO
B	5	97	MESKEN	147 / 54857	35,29	2.BODRUM K	B 127	NOLU DEPO
B	5	98	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 166	NOLU DEPO
B	6	99	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 40	NOLU DEPO
B	6	100	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 192	NOLU DEPO
B	6	101	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 193	NOLU DEPO
B	6	102	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 182	NOLU DEPO
B	6	103	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 167	NOLU DEPO
B	6	104	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 36	NOLU DEPO
B	6	105	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 206	NOLU DEPO
B	6	106	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 37	NOLU DEPO
B	6	107	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 80	NOLU DEPO
B	7	108	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 41	NOLU DEPO
B	7	109	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 173	NOLU DEPO
B	7	110	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 95	NOLU DEPO
B	7	111	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 183	NOLU DEPO
B	7	112	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 81	NOLU DEPO
B	7	113	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 96	NOLU DEPO
B	7	114	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 90	NOLU DEPO
B	7	115	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 97	NOLU DEPO
B	7	116	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 52	NOLU DEPO
B	8	117	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 42	NOLU DEPO
B	8	118	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 180	NOLU DEPO
B	8	119	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 146	NOLU DEPO
B	8	120	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 184	NOLU DEPO
B	8	121	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 194	NOLU DEPO
B	8	122	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 133	NOLU DEPO
B	8	123	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 75	NOLU DEPO
B	8	124	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 137	NOLU DEPO
B	8	125	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 195	NOLU DEPO
B	9	126	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 43	NOLU DEPO
B	9	127	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 147	NOLU DEPO
B	9	128	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 196	NOLU DEPO
B	9	129	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 185	NOLU DEPO
B	9	130	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 197	NOLU DEPO
B	9	131	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 93	NOLU DEPO
B	9	132	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 76	NOLU DEPO
B	9	133	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 213	NOLU DEPO
B	9	134	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 199	NOLU DEPO
B	10	135	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 44	NOLU DEPO
B	10	136	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 198	NOLU DEPO
B	10	137	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 203	NOLU DEPO
B	10	138	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 186	NOLU DEPO

B	10	139	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 200	NOLU DEPO
B	10	140	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 214	NOLU DEPO
B	10	141	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 6	NOLU DEPO
B	10	142	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 215	NOLU DEPO
B	10	143	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 201	NOLU DEPO
B	11	144	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 45	NOLU DEPO
B	11	145	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 191	NOLU DEPO
B	11	146	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 142	NOLU DEPO
B	11	147	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 106	NOLU DEPO
B	11	148	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 202	NOLU DEPO
B	11	149	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 217	NOLU DEPO
B	11	150	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 63	NOLU DEPO
B	11	151	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 220	NOLU DEPO
B	11	152	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 204	NOLU DEPO
B	12	153	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 46	NOLU DEPO
B	12	154	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 84	NOLU DEPO
B	12	155	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 85	NOLU DEPO
B	12	156	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 136	NOLU DEPO
B	12	157	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 51	NOLU DEPO
B	12	158	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 221	NOLU DEPO
B	12	159	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 53	NOLU DEPO
B	12	160	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 222	NOLU DEPO
B	12	161	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 55	NOLU DEPO
B	13	162	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 47	NOLU DEPO
B	13	163	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 86	NOLU DEPO
B	13	164	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 87	NOLU DEPO
B	13	165	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 149	NOLU DEPO
B	13	166	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 56	NOLU DEPO
B	13	167	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 225	NOLU DEPO
B	13	168	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 62	NOLU DEPO
B	13	169	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 226	NOLU DEPO
B	13	170	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 2	NOLU DEPO
B	14	171	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 48	NOLU DEPO
B	14	172	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 139	NOLU DEPO
B	14	173	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 3	NOLU DEPO
B	14	174	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 150	NOLU DEPO
B	14	175	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 5	NOLU DEPO
B	14	176	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 135	NOLU DEPO
B	14	177	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 208	NOLU DEPO
B	14	178	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 227	NOLU DEPO
B	14	179	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 10	NOLU DEPO
B	15	180	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 49	NOLU DEPO
B	15	181	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 4	NOLU DEPO
B	15	182	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 9	NOLU DEPO

B	15	183	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 151	NOLU DEPO
B	15	184	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 13	NOLU DEPO
B	15	185	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 209	NOLU DEPO
B	15	186	MESKEN	50 / 54857	12,00	2.BODRUM K	B 50	NOLU DEPO
B	15	187	MESKEN	118 / 54857	28,33	2.BODRUM K	B 134	NOLU DEPO
B	15	188	MESKEN	56 / 54857	13,44	2.BODRUM K	B 14	NOLU DEPO
B	16	189	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 58	NOLU DEPO
B	16	190	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 102	NOLU DEPO
B	16	191	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 210	NOLU DEPO
B	16	192	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 152	NOLU DEPO
B	16	193	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 131	NOLU DEPO
B	16	194	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 179	NOLU DEPO
B	17	195	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 59	NOLU DEPO
B	17	196	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 122	NOLU DEPO
B	17	197	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 123	NOLU DEPO
B	17	198	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 153	NOLU DEPO
B	17	199	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 232	NOLU DEPO
B	17	200	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 181	NOLU DEPO
B	18	201	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 177	NOLU DEPO
B	18	202	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 211	NOLU DEPO
B	18	203	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 103	NOLU DEPO
B	18	204	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 157	NOLU DEPO
B	18	205	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 17	NOLU DEPO
B	18	206	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 155	NOLU DEPO
B	19	207	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 219	NOLU DEPO
B	19	208	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 1	NOLU DEPO
B	19	209	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 138	NOLU DEPO
B	19	210	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 158	NOLU DEPO
B	19	211	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 205	NOLU DEPO
B	19	212	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 19	NOLU DEPO
B	20	213	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 94	NOLU DEPO
B	20	214	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 171	NOLU DEPO
B	20	215	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 154	NOLU DEPO
B	20	216	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 159	NOLU DEPO
B	20	217	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 224	NOLU DEPO
B	20	218	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 233	NOLU DEPO
B	21	219	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 172	NOLU DEPO
B	21	220	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 156	NOLU DEPO
B	21	221	MESKEN	170 / 54857	40,81	2.BODRUM K	B 121	NOLU DEPO
B	21	222	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K	B 160	NOLU DEPO
B	21	223	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 132	NOLU DEPO
B	21	224	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K	B 231	NOLU DEPO
B	22	225	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K	B 187	NOLU DEPO
B	22	226	MESKEN	384 / 54857	92,19	2.BODRUM K	B 223	NOLU DEPO

B	22	227	MESKEN	123 / 54857	29,53	2.BODRUM K B 161 NOLU DEPO
B	22	228	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K B 170 NOLU DEPO
B	22	229	MESKEN	212 / 54857	50,90	2.BODRUM K B 169 NOLU DEPO
B	23	230	MESKEN	99 / 54857	23,77	2.BODRUM K B 188 NOLU DEPO
B	23	231	MESKEN	404 / 54857	96,99	2.BODRUM K B 143 NOLU DEPO

### 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ

Kartal Tapu Müdürlüğü'nden alınan 26.12.2017 tarihli pasif kayıtları içeren Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerindeki aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlara ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

#### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 20.07.2015 (21.07.2015 / 17411)

#### **Rehinler Hanesinde;**

- Fibabank A.Ş. lehine 1. dereceden 100.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (23.06.2016 / 16469)

#### 3.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VARMI, TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL Mİ?

Gayrimenkuller üzerinde yukarıda da belirtildiği gibi Fibabank A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır. İpotek dışındaki takyidatların kısıtlayıcı bir etkisi bulunmamaktadır. İpotekler ise proje finansmanı amaçlı olduğundan takyidatların gayrimenkullerin değerine doğrudan ve önemli ölçüde etkisinin bulunmaması sebebiyle gayrimenkullerin devrine engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Ancak ipoteğin gayrimenkullerin devri söz konusu olduğunda kaldırılması gerekebilecektir.

#### 3.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

Gayrimenkullerin üzerinde Kiler GYO A.Ş.'nin hissesini kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

Kiler GYO A.Ş.'nin bir sureti ekte sunulan yazısına göre belirtilen ipoteklerin proje finansmanı için kullanıldığı ve kullanılan kredilere teminat oluşturmak üzere bankalar lehine ipotek edildiği belirtilmiştir. Bu ipotekler; 28.05.2013 Tarihli 28660 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin

“Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği” 22. Madde C Bölümü ve İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi”nin belirtildiği 30.Madde kapsamında değerlendirilmiştir.

- “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği 22. Madde C Maddesinde; “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır” denilmektedir.
- Atıf yapılan“İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi”nin belirtildiği 30.Maddede; “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” denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında mevcut olan ipoteğin, proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülklerin GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **3.3 İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER**

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelere göre rapor konusu gayrimenkullerin yer aldığı parsel, 19.04.2013 Tasdik Tarihli, Kartal İlçesi, 1/1000 Ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı ve 10.10.2013 Tarih ve 15968 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın oluru ile kabul edilen plan değişikliği kapsamında; Emsal: 2,25 yapılanma koşullu Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır.

#### **Ticaret + Konut Alanları;**

- Ticaret + Konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydıyla diğer binaların tamamında konut yapılabilir.

- Ticaret + Konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında tiyaro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik birimler ile katlı otopark ve özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri yapılabilir. bu alanlarda planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.
- Kat adedi verilen Konut + Ticaret blok yapılanmalarda kat adedi iptal edilerek TAKS değeri 0,20 – 0,40 arasında serbest bırakılmıştır.
- Aynı parsel içerisinde ifraz hattı olması durumunda ifraz hattı uygulanmaz.

### **Genel Hükümler;**

- A.2. (Aje) Ayrıntılı Jeoteknik Etüd Gerektiren Alanlarda Sondaja Dayalı Ayrıntılı Çalışmalar Yapılıp İlgili Bakanlığa Onaylatılacaktır.
- A.3. Ticari Alanlarda Ve Kamu Kullanımına Ayrılan Tüm Alanlarda, Proje Ve Uygulama Aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Doğrultusunda Özürlüler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.
- A.4. Eğimden Dolayı Kazanılan Ve İskan Olarak Kullanılan Katlar Emsal Değerine Dahil Edilecektir.
- A.5. Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İski Yönetmeliği Ve İlgili Diğer Yönetmeliklerin Hükümleri Geçerlidir.
- A.6. Planda Aksine Bir Açıklama Bulunmadığı Durumlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
- A.7. Plan Sınırları İçerisinde Bulunan Tescilli Ağaçlar Korunacaktır.
- A.8. Mevcut Trafolar Korunacaktır. Trafo Yeri İhtiyacı Duyulan Yerlerde Park, Yeşil Ve Donatı Alanlarında İlgili Kurumun Görüşü Alınarak Ayrılacaktır. Trafo Yeri İlçe Belediyesince Onaylanacak Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
- A.9. Tüm Plan Alanında Yapılacak Yapılar İçin Alınacak Önlemlerin Türü, Şekli Ve Taşıma Değerleri Uygulama Aşamasında Zemin Etüdü Raporlarına Göre Belirlenecektir.
- A.10. Emsal Değerleri Net Parsel Üzerinden Uygulanacaktır.
- A.11. Açık Ve Kapalı Çıkmalar Emsale Dahildir.
- A.13. İfraz Hattı Bir Parseli Böldüğünde Tevhidi Gereken Parselin Yapılanabilmesi İçin Bu Parçaya İhtiyacı Yoksa Artık Parça Planın Getirdiği Şartlarda Tek Başına Yapılamıyorsa İfraz Hattı Bölünen Parselin Sınırı Kabul Edilir.
- A.14. İmar Adalarının Yol Cephesinde Bulunan Yol Kenarı Pasif Yeşil Bantlar, Dere Yapı Yaklaşma Sınırı, Parselin Mareci Kabul Edilir. İmar Planlarında 4.00 Mt. Veya Daha Geniş Olan Yaya Yolu Ve Ağaçlandırılacak Yaya Yollarından Otopark Giriş Çıkışı Yapılabilir.



- A.18. Binaların Otopark İhtiyacı Meri Otopark Yönetmeliğine Göre Hesaplanacaktır. Otopark Düzenlemeleri İse Aşağıdaki Şekilde Yapılır.
- A.18.1. Parsellerin Bodrum Katlarında, Bodrum Kat Tavan Döşemesi Tabi Zeminin Altında Kalmak Ve Yol Cephelerinde Planda Öngörülen Ön Bahçe Mesafesi Kadar Çekilmek Koşuluyla Komşu Parsel Sınırlarına Kadar Parsel Tamamında Veya Bir Kısımında Otopark Düzenlenebilir. Bina Bahçesinde Yeterli Otopark Ayrılması Mümkün Olan Parseller İçin 50 Cm Altında Kalmak Ve Yol Cephelerinde, Planda Öngörülen Ön Bahçe Çekme Mesafesi Kadar Çekilmek Koşuluyla, Komşu Parsel Sınırlarına Kadar, Parsel Tamamında Veya Bir Kısımında Otopark Düzenlenebilir. Bina Bahçesinde Yeterli Otopark Ayrılması Mümkün Olan Parseller İçin De Bodrumda Kapalı Otopark Düzenlemesine İzin Verilir.
- A.18.2. Yola Göre Yükselen Kotta Ve Dik Meyilli Arazilerde, Ön Bahçe Mesafesi İçerisinde Mevcut Ve Korunması Gerekli Ağaç Bulunmayan Kısımda, En Az 1.50 Mt. Parsele Giriş Koridoru Ayrıldıktan Sonra (Parsel Cephesi X 6.00 Mt. ) Ölçülerindeki Arazinin Yol Seviyesine Kadar Hafredilerek Açık Otopark Olarak Düzenlenmesine İzin Verilebilir. Düzenleme Alanı Çevresine, Tabi Zemin Kotuna Kadar İstinat Duvarı Yapılarak, İstinat Duvarının Tabi Zemin Kotundan En Fazla 0.20 Mt. (Tehlikeli Hallerde 1.00 Mt.) Yükselmesine İzin Verilir.
- A.18.3. Yola Göre Düşen Kotlu Dik Meyilli Arazilerde, Ön Bahçe Mesafesi İçerisinde Mevcut Ve Korunması Gerekli Ağaç Bulunmayan Kısımda, En Az 1.50 Mt. Parsele Giriş Koridoru Ayrıldıktan Sonra, (Parsel Cephesi X 6.00 Mt.) Ölçülerindeki Arazinin Yol Seviyesine Kadar Tesfiyesi İle Açık Otopark Olarak Düzenlenmesine İzin Verilebilir. Düzenleme Alanı Çevresine, Yol Kotuna Kadar İstinat Duvarı Yapılarak, İstinat Duvarının Yol Kotundan En Fazla 0.20 Mt. (Tehlikeli Hallerde 1.00 Mt.) Yükselmesine İzin Verilir.
- A.18.4. Yola Göre Yükselen Setli Arazilerde, Mevcut Ve Korunması Gerekli Ağaçların Bulunmadığı Kısımlarda, En Az 1.50 Mt. Parsele Giriş Koridoru Ayrıldıktan Sonra, (Parsel Cephesi X 6.00 Mt.) Ölçülerinde Set Altı Garajının Yapılmasına, Yönetmelik Şartlarında İzin Verilir.
- A.19. Üzerinde Ruhsatlı Yapılar Bulunan, İmar İstikametine Ve Komşu Parsellere Tecavüzü Bulunmayan Parsellerden, Kaks Limitleri İçerisinde, Talep Edildiği Durumda, Statik Açidan Yeterliliği Olduğuna Dair Öncelikli Statik Proje Müellifinden Veya Yapı Denetim Firmasından Rapor Alınması Durumunda, Plan Fonksiyonlarına Uygun Kat İlavesi Yapılabilir.
- A.24. Öneri Kitle Verilen Alanlarda Ölçülen Sınırlar İle Belirtilen İnşaat Alanı Maks. Olup, Bu Toplam İnşaat Alanı Aşamaz. Kitle Ebatları Boyutları Sınırları

Avan Proje Safhasında Serbestçe Düzenlenebilir. Toplam Kitle İnşaat Alanı Plan Üzerinde Belirlenen Alan Büyüklüğü Veya Ölçü Rakamları İle Tanımlanır.

- A.25. Kamu Kuruluşlarının (İski, Dsi, Telekom, İgdaş, Ayedaş Vb.) Mülkiyetinde Olupta İmar Planlarında Yolda Kalan Bu Tip Parsellerden Mahreç Almak Zorunda Olan Parseller İçin Kurumun Muvaffakati Aranmaksızın Geçiş Hakkı Verilecektir.
- A.26. Tescilli Parseller Ve Bu Parsellerle Bitişik Komşu Parsellerde Yapılacak Uygulamalarda İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan Görüş Alınacaktır.
- A.27. Küçük Sanayi Alanında Max. Emsale Göre Avan Proje İle Uygulama Yapılacaktır. Max. Emsal 0.90'dır.
- A.28. İgdaş'ın Talebi Halinde Park Ve Yeşil Alanlarda Vana Ve Regülatör Odası Yapılabilecektir.
- A.29. Konut - Konut + Ticaret Ve Ticaret Alanlarında Planda Verilen Bahçe Mesafelerine Uyulması Ve Taks Değerinin Aşılmaması Kaydıyla Blok Ebatları Serbesttir.
- A.30. Meydan, Parklar Ve Dinlenme Alanları, Oyun Alanları, Çocuk Bahçeleri, Kavşak Ve Yol Alanlarının Tabii Zemin Kotu Altında Kalan Kısımlarında İlgili Kurum Ve Kuruluşların (Planlama Ve İmar Daire Başkanlığı, İski Genel Müdürlüğü İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İstanbul Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Ukome, Park Ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin Ve Deprem İnceleme Müdürlüğü Gibi V.B.) Uygun Görüşü Alınmak Koşulu İle Verilen Görüşler Doğrultusunda, Ağaç Ve Bitki Yaşamının Sürdürülebileceği Toprak Derinliği Bırakılarak Olağan Üstü Durumlarda Da Sığınak Olarak Kullanılmak Üzere Kamuya Ait Zemin Altı Otopark Yapılabilir.
- A.31. Kamu Alanlarında İlgili İdarelerce Uygun Görülmesi, Özel Ve Tüzel Nitelikli Alanlarda İse İlgililerin Muvaffakati Ve İlgili İdarelerince De Uygun Görülmesi Halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülatörü V.B. Altyapı Yapıları Yapılabilir.
- A.32. İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşü Alınmak Şartı İle İmar Planında Özel Mülkiyette Olan Açık Otopark Lejantında Kalan Alanlarda Özel Açık Veya Zeminaltı Otopark, Kat Otoparkı Lejantında Kalan Alanlarda İse Özel Katlı Otopark Yapılabilir. (İbb Ulaşım Planlama Müdürlüğü İbb İmar Şehircilik Daire Başkanlığı) A.33. İmar Planlarında Kentsel Ve Sosyal Altyapı Alanı Olarak Ayrılan Alanlarda (Dini Tesis, Eğitim, Sağlık, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis, Spor Alanı, Vb.) İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşleri Alınmak Şartıyla Tabii Zemin Altında Yoldan Çekme Mesafesi Korunmak Şartı İle Parsel Bütününde, Kamuya Ait Zemin Altı Katlı Otopark Yapılabilir.



- A.34. Parsel Maliklerinin Muvaffakati Alınmak, O Parseller Tarafından Kullanılmak İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşleri Alınarak Önerilen Görüşlere Uymak Koşulu İle Ada İçindeki Arka Bahçeler Birleştirilerek Zemin Altında Zemin Altı Katlı Otopark (Gerektiğinde Sığınak) Zemin Üstünde İse Park Ve Yeşil Alan, Çocuk Bahçeleri Olarak Kullanılabilir.
- A.35. Ticaret, Fonksiyonu Verilen Alanlarda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Ek-1a Ve Ek-1c Tablosunda Verilen Minimum Alan Büyüklüklerini Sağlamak Koşulu İle İlgili Kurum Ve Kuruluşların (İski Genel Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı, V.B. Tesisi Gerçekleştirilecek Yatırımcı Bakanlığın (Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı) Uygun Görüşü Doğrultusunda Özel Eğitim Tesisi, Özel Kreş, Özel Anaokulu Alt Fonksiyon Olarak Verilebilir.
- A.36. İmar Planında, Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi V.B. Değişik Lejantlarda Okul Fonksiyonu Verilen Alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğünün İhtiyacı Doğrultusunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Eğitim Tesisleri İçinde Düzenlenen Ek-1-A Yablosunda Söz Konusu Alanlar İçin Verilen Minimum Alan Büyüklüğünü Sağlamak Şartı İle Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi, V.B. Lejantlar Arasında Planlama Ve İmar Daire Başkanlığı Ve İl Milli Eğitim Müdürlüğünün Uygun Görüşü Alınmak Koşulu İle Değişim Yapılabilir.
- A.37. D-100 Karayoluna Cepheli Bütün Parsellerin D-100 Karayoluna Cephesi Olan Kısımdan 10 Mt. Yapı Çekme Mesafesi Uygulanacaktır.
- A.38. Uygulama Esas Net Emsal Hesabında Kullanılacak Tablo  
K1 Brüt Yoğ. 150 Kişi/Ha – Emsal:0.50  
K2 Brüt Yoğ. 500 Kişi/Ha – Emsal:1.50  
K3 Brüt Yoğ. 600 Kişi/Ha – Emsal:1.75  
Tk1 Brüt Yoğ. 600 Kişi/Ha – Emsal:1.75  
Tk2 Brüt Yoğ. 700 Kişi/Ha – Emsal:2
- Planlama Alanında İmar Kanununun 15. Ve 16. Maddelerine İstinaden Yapılan Uygulamalarda Kamuya Ayrılan Tüm Donatı Alanları (Dop Ve Kop Alanlarının Tamamı) Kamu Eline Bedelsiz Geçmeden Parsellerin İmarlı Kısımlarında Uygulama Yapılamaz.

### **3.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILDI MI?**

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu ancak plan notlarında 18.10.2016 tarihinde Ticaret + Konut Alanı lejantı için "*Ticaret + Konut Alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret*

*fonksiyonu yer alabilir. Yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydı ile diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret+konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında katlı otopark ve özel eğitim tesisleri yer alabilir.” ibaresinin “Ticaret + Konut alanlarında zemin kat ticaret olmak kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret fonksiyonu yer alabilir. yoldan cephe alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde yol cephelerinde bulunan binaların zemin katlarının ticaret olması kaydıyla diğer binaların tamamında konut yapılabilir. Ticaret + Konut alanlarında planda verilen yapılaşma şartlarında tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik birimler ile katlı otopark ve özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri yapılabilir. bu alanlarda planda verilen bahçe mesafelerine uyulması ve taks değerinin aşılması kaydıyla blok ebatları serbesttir.” şeklinde değiştiği plan notları üzerinden tespit edilmiştir.*

Yanı sıra imar durumundaki değişikliklerle ilgili Kartal Belediyesi’ne gerekli başvuru yapılmış olup resmi yazı tarafımıza ulaştığında çalışma kağıtlarına ve rapor eklerine ilave edilecektir.

### **3.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Kartal Tapu Müdürlüğü arşivlerinde yapılan arşiv dosyası incelemesinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 06.03.2015 tarih ve 2-37 sayılı ilk yapı ruhsatları
- 29.06.2015 tarih ve 4-76 nolu A Blok 226 adet bağımsız bölüm ve 43.312 m<sup>2</sup> alan, B Blok 231 adet bağımsız bölüm ve 41.524 m<sup>2</sup> alan olmak üzere toplam 457 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş tadilat ruhsatları
- 30.12.2016 tarih ve 7-30 sayılı mal sahibi değişikliği için düzenlenmiş yapı ruhsatları
- 08.01.2015 tarih ve 2014/34501 sayılı mimari proje

### **3.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu parsel için alınan son ruhsatlara göre A Blok’un yapı denetim işleri Mesnet Yapı Denetim LTD ŞTİ tarafından ve B Blok’un yapı denetim işleri ise MBM Yapı Denetim LTD ŞTİ tarafından yürütülmektedir. Belediye arşiv dosyasında yapı denetime ilişkin herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

### **3.3.4 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca parseller üzerinde yapımına devam edilen proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

### **3.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

#### **3.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında oluşan değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 21.07.2015 tarih ve 17411 yevmiye ile ana gayrimenkul bünyesinde 457 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuştur.
- "21 Parselden mürür hakkı vardır" beyanı terkin edilmiştir.
- 20.06.2016 tarih ve 16114 yevmiye numarası ile bağımsız bölümlerin mülkiyeti Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (99/100) ve Biskon Yapı Anonim Şirketi (1/100) adına tescil edilmiştir.

#### **3.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Dosyasında yapılan incelemede parselin imar durumuna ilişkin açılan davalar bulunduğu ancak bu davaların 10.07.2013 tarihli imar planına ilişkin olması halihazırda ise ruhsatların 10.10.2013 tarihli imar planına istinaden verilmiş olması sebepleriyle ruhsatları etkilemediği ve bağlamadığı Kartal Belediyesi tarafından beyan edilmiş ve tarafımıza imar durum yazısı hazırlanmıştır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Atalar Mahallesi, Şehit Hakan Kurban Caddesi, Sultan Ahmet Sokak üzerinde yer alan 2505 ada, 70 parsel bünyesindeki Referans Kartal Towers Projesi bünyesinde yer alan 457 adet bağımsız bölümdür.

E-5 Karayolu Yan Yolu üzerinde Kadıköy Pendik istikametinde ilerlerken Soğanlık Metro İstasyonu'na geinidiğinde yolun sağ tarafına dönülerek Çanakkale Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde 1,75 km ilerledikten sonra sağa Halit Paşa Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde 500 metre ilerledikten sonra sol tarafta yer alan projeye ulaşım sağlanmış olur.

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle orta ve üst gelir grupları tarafından tercih edilen yeni inşa edilmiş ya da edilmekte olan müstakil ya da kısmen site şeklindeki 8 ila 15 katlı yapılar bulunmaktadır. Konut amaçlı tercih edilen bölgenin sürekli gelişim göstermesi, ana arterlere yakın olması, altyapı ve ulaşım imkânları bölgenin tercih sebepleri olarak sıralanabilir.

Cadde üzerlerindeki yapıların zemin katları işyeri olarak planlanmakta olup bölgede ticari potansiyel düşük seviyededir.

Referans Kartal Towers projesine minibüs yolu ve E-5 (D-100) Karayolu üzerinden ulaşım hem toplu taşıma araçları ile hem de özel araçla rahatlıkla sağlanabilmektedir.



## 4.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Referans Kartal Towers Projesi, 13.170 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 2505 ada, 70 nolu parsel üzerinde konumlandırılmıştır.
- Proje 2 blok halinde inşa edilmekte olup proje bünyesinde peyzaj alanı, sosyal tesis (açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, fin hamamı, Türk hamamı vd), ticari üniteler, 24 saat güvenlik kapalı otopark alanları, çocuk oyun alanları yer alması planlanmaktadır.
- Bloklar A ve B Blok olarak adlandırılmış olup A Blok kuzeydoğuda, B Blok ise güneybatıda yer almaktadır.
- A Blok; 3 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 31 normal kat ve çatı katı, B Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 23 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.
- A Blok'ta 226 adet ve B Blok'ta 231 adet olmak üzere parsel bünyesinde toplam 457 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Halihazırda site bünyesinde inşaat işlerine devam edilmekte olup blokların kaba inşaatları tamamlanmış ve bloklarda ince inşaat işlerine devam edilmektedir. İlerleme tabloları ekte sunulmuş olup A Blok inşai seviyesi %50, B Blok inşai seviyesi ise %43 olarak tespit edilmiş ve sitenin ortalama tamamlanma oranı ise ortak alanlardaki eksik imalatlarda dikkate alınarak %46 olarak hesaplanmıştır.
- Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin kat, cephe, kullanım tertibi ve bağımsız bölüm brüt alanları, genel brüt alanları ve mevcut tamamlanma oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	B.B. No	Kat No	Kullanım Tertibi / Tipi	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Balkon ve Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Eklenti Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Ortak Alan Payı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Tamamlanma Oranı (%)
A	1	1	3+1A-T	98,80	94,00	7,09	51,08	251,84	50
A	1	2	2+1A-T	75,90	45,37	5,88	37,92	178,63	50
A	1	3	2+1D-T	70,30	54,00	5,94	54,14	182,79	50
A	1	4	1+1A-T	36,40	13,93	3,01	13,15	72,26	50
A	1	5	1+1A-T	36,40	13,93	3,02	13,15	72,26	50
A	1	6	2+1D-T	70,30	50,00	4,60	36,13	160,12	50
A	1	7	2+1A-T	75,90	65,00	5,94	48,46	195,74	50
A	1	8	2+1B-T	90,80	130,00	7,65	68,29	274,71	50
A	2	9	3+1A	98,80	6,30	3,66	30,10	155,47	50
A	2	10	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	2	11	2+1D	70,30	6,20	3,10	23,42	114,18	50
A	2	12	1+1A	36,40		2,28	11,92	56,00	50
A	2	13	1+1A	36,40		2,36	11,92	56,00	50



A	2	14	2+1E	72,40	6,60	3,29	24,79	118,36	50
A	2	15	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	2	16	3+1B	100,55	6,60	3,71	30,92	158,73	50
A	3	17	3+1A	98,80	6,30	3,66	30,10	155,47	50
A	3	18	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	3	19	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	3	20	1+1A	36,40		2,54	11,92	56,00	50
A	3	21	1+1A	36,40		2,60	11,92	56,00	50
A	3	22	2+1E	72,40	6,60	3,31	24,79	118,36	50
A	3	23	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	3	24	3+1B	100,55	6,60	3,71	30,92	158,73	50
A	4	25	3+1A	98,80	6,30	3,66	30,10	155,47	50
A	4	26	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	4	27	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	4	28	1+1A	36,40		2,65	11,92	56,00	50
A	4	29	1+1A	36,40		2,65	11,92	56,00	50
A	4	30	2+1E	72,40	6,60	3,31	24,79	118,36	50
A	4	31	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	4	32	3+1B	100,55	6,60	3,71	30,92	158,73	50
A	5	33	3+1A	98,80	6,30	3,66	30,10	155,47	50
A	5	34	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	5	35	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	5	36	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	5	37	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	5	38	2+1E	72,40	6,60	3,31	24,79	118,36	50
A	5	39	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	5	40	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	6	41	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	6	42	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	6	43	2+1E	72,40	6,60	3,42	24,79	118,36	50
A	6	44	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	6	45	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	6	46	2+1E	72,40	6,60	3,42	24,79	118,36	50
A	6	47	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	6	48	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	7	49	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	7	50	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	7	51	2+1E	72,40	6,60	3,45	24,79	118,36	50
A	7	52	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	7	53	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	7	54	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	7	55	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	7	56	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	8	57	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50

A	8	58	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	8	59	2+1E	72,40	6,60	3,46	24,79	118,36	50
A	8	60	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	8	61	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	8	62	2+1E	72,40	6,60	3,46	24,79	118,36	50
A	8	63	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	8	64	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	9	65	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	9	66	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	9	67	2+1E	72,40	6,60	3,46	24,79	118,36	50
A	9	68	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	9	69	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	9	70	2+1E	72,40	6,60	3,46	24,79	118,36	50
A	9	71	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	9	72	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	10	73	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	10	74	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	10	75	2+1E	72,40	6,60	3,51	24,79	118,36	50
A	10	76	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	10	77	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	10	78	2+1E	72,40	6,60	3,52	24,79	118,36	50
A	10	79	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	10	80	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	11	81	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	11	82	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	11	83	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	11	84	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	11	85	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	11	86	2+1E	72,40	6,60	3,58	24,79	118,36	50
A	11	87	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	11	88	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	12	89	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	12	90	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	12	91	2+1E	72,40	6,60	3,60	24,79	118,36	50
A	12	92	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	12	93	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	12	94	2+1E	72,40	6,60	3,63	24,79	118,36	50
A	12	95	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	12	96	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	13	97	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	13	98	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	13	99	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	13	100	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	13	101	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50

A	13	102	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	13	103	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	13	104	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	14	105	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	14	106	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	14	107	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	14	108	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	14	109	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	14	110	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	14	111	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	14	112	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	15	113	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	15	114	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	15	115	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	15	116	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	15	117	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	15	118	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	15	119	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	15	120	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	16	121	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	16	122	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	16	123	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	16	124	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	16	125	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	16	126	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	16	127	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	16	128	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	17	129	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	17	130	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	17	131	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	17	132	1+1A	36,40		2,67	11,92	56,00	50
A	17	133	1+1A	36,40		2,73	11,92	56,00	50
A	17	134	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	17	135	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	17	136	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	18	137	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	18	138	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	18	139	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	18	140	1+1A	36,40		2,73	11,92	56,00	50
A	18	141	1+1A	36,40		2,80	11,92	56,00	50
A	18	142	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	18	143	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	18	144	3+1B	100,55	6,60	3,73	30,92	158,73	50
A	19	145	3+1B	100,55	6,60	3,78	30,92	158,73	50



A	19	146	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	19	147	2+1E	72,40	6,60	3,66	24,79	118,36	50
A	19	148	1+1A	36,40		2,86	11,92	56,00	50
A	19	149	1+1A	36,40		2,94	11,92	56,00	50
A	19	150	2+1D	70,30	6,20	3,18	23,42	114,18	50
A	19	151	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	19	152	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	20	153	3+1B	100,55	6,60	3,78	30,92	158,73	50
A	20	154	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	20	155	3+1C	110,00	6,60	4,71	35,08	172,49	50
A	20	156	3+1C	110,00	6,60	4,71	35,08	172,49	50
A	20	157	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	20	158	3+1B	100,55	6,60	3,78	30,92	158,73	50
A	21	159	3+1B	100,55	6,60	3,91	30,92	158,73	50
A	21	160	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	21	161	3+1C	110,00	6,60	4,71	35,08	172,49	50
A	21	162	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	21	163	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	21	164	3+1B	100,55	6,60	3,95	30,92	158,73	50
A	22	165	3+1B	100,55	6,60	4,05	30,92	158,73	50
A	22	166	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	22	167	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	22	168	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	22	169	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	22	170	3+1B	100,55	6,60	4,05	30,92	158,73	50
A	23	171	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	23	172	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	23	173	3+1D	108,45	6,30	4,64	35,12	169,75	50
A	23	174	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	23	175	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	23	176	3+1B	100,55	6,60	4,08	30,92	158,73	50
A	24	177	3+1B	100,55	6,60	4,14	30,92	158,73	50
A	24	178	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	24	179	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	24	180	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	24	181	2+1C	77,00	2,60	3,18	22,72	118,02	50
A	24	182	3+1B	100,55	6,60	4,17	30,92	158,73	50
A	25	183	3+1B	100,55	6,60	4,23	30,92	158,73	50
A	25	184	2+1C	77,00	2,60	3,24	22,72	118,02	50
A	25	185	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	25	186	3+1D	108,45	6,30	4,66	35,12	169,75	50
A	25	187	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	25	188	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	26	189	3+1B	100,55	6,60	4,45	30,92	158,73	50

A	26	190	2+1C	77,00	2,60	3,24	22,72	118,02	50
A	26	191	3+1C	110,00	6,60	4,83	35,08	172,49	50
A	26	192	3+1C	110,00	6,60	4,90	35,08	172,49	50
A	26	193	2+1C	77,00	2,60	3,25	22,72	118,02	50
A	26	194	3+1B	100,55	6,60	4,45	30,92	158,73	50
A	27	195	3+1B	100,55	6,60	4,45	30,92	158,73	50
A	27	196	2+1C	77,00	2,60	3,25	22,72	118,02	50
A	27	197	3+1C	110,00	6,60	4,90	35,08	172,49	50
A	27	198	3+1C	110,00	6,60	4,90	35,08	172,49	50
A	27	199	2+1C	77,00	2,60	3,25	22,72	118,02	50
A	27	200	3+1B	100,55	6,60	4,45	30,92	158,73	50
A	28	201	3+1B	100,55	6,60	4,45	30,92	158,73	50
A	28	202	2+1C	77,00	2,60	3,25	22,72	118,02	50
A	28	203	3+1C	110,00	6,60	5,00	35,08	172,49	50
A	28	204	3+1C	110,00	6,60	5,11	35,08	172,49	50
A	28	205	2+1C	77,00	2,60	3,25	22,72	118,02	50
A	28	206	3+1B	100,55	6,60	4,45	30,92	158,73	50
A	29	207	3+1A	98,80	6,30	3,71	30,10	155,47	50
A	29	208	2+1A	75,90	2,00	3,18	22,03	115,36	50
A	29	209	3+1D	108,45	6,30	3,71	35,12	169,75	50
A	29	210	3+1C	110,00	6,60	5,48	35,08	172,49	50
A	29	211	2+1C	77,00	2,60	3,25	22,72	118,02	50
A	29	212	3+1B	100,55	6,60	4,54	30,92	158,73	50
A	30	213	5,5+1A- pent	121,00	30,60	6,39	49,52	229,70	50
A	30	214	5+1A pent	120,80	31,55	6,39	50,32	231,14	50
A	30	215	5+1B pent	122,70	32,80	7,04	50,28	235,61	50
A	30	216	5,5+1B pent	123,50	31,35	6,49	49,99	234,62	50
A	31	217	3+1E pent	112,40	26,00	6,08	49,74	211,06	50
A	31	218	3+1F pent	114,40	26,40	6,19	50,90	214,24	50
A	31	219	3+1F pent	114,40	26,40	6,32	50,90	214,24	50
A	31	220	3+1E pent	112,40	26,00	6,08	49,74	211,06	50
A	ZEMİN	221	Dükkan	82,65			0,00	95,64	50
A	ZEMİN	222	Dükkan	87,22			0,00	99,53	50
A	ZEMİN	223	Dükkan	68,30			0,00	77,82	50
A	ZEMİN	224	Dükkan	83,19			0,00	94,01	50
A	ZEMİN	225	Dükkan	49,05			0,00	57,01	50
A	ZEMİN	226	Dükkan	337,08			0,00	375,66	50
B	ZEMİN	1	1,5+1 A	51,5		2,89	14,92	76,87	43
B	ZEMİN	2	3+1G-B	104,15	9,9	3,51	34,89	170,22	43
B	ZEMİN	3	3+1G-B	104,15	9,9	3,51	34,89	170,22	43
B	ZEMİN	4	2+1F-B	80,7		3,37	19,33	119,03	43
B	ZEMİN	5	1+1B-B	36,5		2,47	11,61	56,15	43
B	ZEMİN	6	2+1G-B	76,4		3,22	22,83	112,52	43
B	ZEMİN	7	1+1C-B	36,6		2,67	12,41	56,31	43

B	ZEMİN	8	1+1D B	37,4		2,67	12,98	57,69	43
B	ZEMİN	9	1+1D B	37,4		2,67	13,26	57,69	43
B	ZEMİN	10	2+1H-B	63,9		3,05	19,44	94,11	43
B	ZEMİN	11	2+1I-B	62,4		2,93	17,41	91,90	43
B	ZEMİN	12	1+1D	37,4		2,67	13,39	57,69	43
B	ZEMİN	13	1+1D'	37,3		2,67	13,17	57,38	43
B	ZEMİN	14	1+1E	43,2		2,78	13,71	66,46	43
B	ZEMİN	15	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	ZEMİN	16	2+1G-B	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	1	17	2+1J	67,3		3,12	19,37	99,12	43
B	1	18	3+1G	104,15	9,9	3,51	34,89	170,22	43
B	1	19	3+1G	104,15	9,9	3,56	34,89	170,22	43
B	1	20	2+1F	80,7	2,6	3,37	19,49	122,68	43
B	1	21	1+1B	36,5		2,49	11,61	56,15	43
B	1	22	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	1	23	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	1	24	1+1D	37,4		2,67	12,98	57,69	43
B	1	25	1+1D	37,4		2,67	13,28	57,69	43
B	1	26	2+1H	63,9		3,12	19,44	94,11	43
B	1	27	2+1I	62,4		2,97	17,41	91,90	43
B	1	28	1+1D	37,4		2,67	13,39	57,69	43
B	1	29	1+1D'	37,3		2,67	13,17	57,38	43
B	1	30	1+1E	43,2		2,78	13,71	66,46	43
B	1	31	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	1	32	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	2	33	2+1J	67,3		3,15	19,37	99,12	43
B	2	34	3+1G	104,15	9,9	3,56	34,89	170,22	43
B	2	35	3+1G	104,15	9,9	3,56	34,89	170,22	43
B	2	36	2+1F	80,7	2,6	3,37	19,49	122,68	43
B	2	37	1+1B	36,5		2,54	11,61	56,15	43
B	2	38	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	2	39	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	2	40	1+1D	37,4		2,67	12,98	57,69	43
B	2	41	1+1D	37,4		2,67	13,28	57,69	43
B	2	42	1+1D''	37,3		2,67	12,71	57,69	43
B	2	43	1+1F	46,3		2,83	16,57	71,23	43
B	2	44	2+1I	62,4		3,01	17,41	91,90	43
B	2	45	1+1D	37,4		2,67	13,69	57,69	43
B	2	46	1+1D	37,4		2,67	13,39	57,69	43
B	2	47	1+1D'	37,3		2,67	13,17	57,38	43
B	2	48	1+1E	43,2		2,78	13,71	66,46	43
B	2	49	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	2	50	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	2	51	1+1B	36,5		2,57	11,61	56,15	43

B	3	52	2+1J	67,3		3,15	19,37	99,12	43
B	3	53	3+1G	104,15	9,9	3,58	34,89	170,22	43
B	3	54	3+1G	104,15	9,9	3,58	34,89	170,22	43
B	3	55	2+1F	80,7	2,6	3,37	19,49	122,68	43
B	3	56	1+1B	36,5		2,58	11,61	56,15	43
B	3	57	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	3	58	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	3	59	1+1D	37,4		2,70	12,98	57,69	43
B	3	60	1+1D	37,4		2,70	13,28	57,69	43
B	3	61	1+1D''	37,3		2,71	12,71	57,69	43
B	3	62	1+1F	46,3		2,84	16,57	71,23	43
B	3	63	2+1I	62,4		3,05	17,41	91,90	43
B	3	64	1+1D	37,4		2,71	13,69	57,69	43
B	3	65	1+1D	37,4		2,71	13,39	57,69	43
B	3	66	1+1D'	37,3		2,67	13,17	57,38	43
B	3	67	1+1E	43,2		2,83	13,71	66,46	43
B	3	68	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	3	69	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	3	70	1+1B	36,5		2,59	11,61	56,15	43
B	4	71	2+1J	67,3		3,15	19,37	99,12	43
B	4	72	3+1G	104,15	9,9	3,58	34,89	170,22	43
B	4	73	3+1G	104,15	9,9	3,64	34,89	170,22	43
B	4	74	2+1F	80,7	2,6	3,42	19,49	122,68	43
B	4	75	1+1B	36,5		2,59	11,61	56,15	43
B	4	76	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	4	77	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	4	78	1+1D	37,4		2,73	12,98	57,69	43
B	4	79	1+1D	37,4		2,73	13,28	57,69	43
B	4	80	1+1D''	37,3		2,77	12,71	57,69	43
B	4	81	1+1F	46,3		2,88	16,57	71,23	43
B	4	82	2+1I	62,4		3,05	17,41	91,90	43
B	4	83	1+1D	37,4		2,78	13,69	57,69	43
B	4	84	1+1D	37,4		2,78	13,39	57,69	43
B	4	85	1+1D'	37,3		2,67	13,17	57,38	43
B	4	86	1+1E	43,2		2,83	13,71	66,46	43
B	4	87	1+1C	36,6		2,67	12,41	56,31	43
B	4	88	2+1G	76,4		3,24	22,83	112,52	43
B	4	89	1+1B	36,5		2,59	11,61	56,15	43
B	5	90	2+1J	67,3		3,15	19,37	99,12	43
B	5	91	3+1G	104,15	9,9	3,64	34,89	170,22	43
B	5	92	3+1G	104,15	9,9	3,64	34,89	170,22	43
B	5	93	2+1F	80,7	2,6	3,42	19,49	122,68	43
B	5	94	1+1B	36,5		2,59	11,61	56,15	43
B	5	95	2+1K-T	77,66	22,34	3,51	28,41	147,28	43

B	5	96	1+1G-T	31	14,1	2,83	15,68	69,38	43
B	5	97	2+1K-T	77,66	22,34	3,51	28,41	147,28	43
B	5	98	1+1B	36,5		2,59	11,61	56,15	43
B	6	99	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	6	100	3+1G	104,15	9,9	3,73	34,89	170,22	43
B	6	101	3+1G	104,15	9,9	3,74	34,89	170,22	43
B	6	102	2+1F	80,7	2,6	3,42	19,49	122,68	43
B	6	103	1+1B	36,5		2,59	11,61	56,15	43
B	6	104	2+1K	77,66	2,34	3,24	21,95	117,82	43
B	6	105	1+1G	31	1,3	2,13	10,49	49,69	43
B	6	106	2+1K	77,66	2,34	3,24	21,95	117,82	43
B	6	107	1+1B	36,5		2,60	11,61	56,15	43
B	7	108	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	7	109	3+1G	104,15	9,9	3,76	34,89	170,22	43
B	7	110	3+1G	104,15	9,9	3,92	34,89	170,22	43
B	7	111	2+1F	80,7	2,6	3,42	19,49	122,68	43
B	7	112	1+1B	36,5		2,60	11,61	56,15	43
B	7	113	2+1K	77,66	2,34	3,26	21,95	117,82	43
B	7	114	1+1G	31	1,3	2,28	10,49	49,69	43
B	7	115	2+1K	77,66	2,34	3,26	21,95	117,82	43
B	7	116	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	8	117	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	8	118	3+1G	104,15	9,9	4,08	34,89	170,22	43
B	8	119	3+1G	104,15	9,9	4,12	34,89	170,22	43
B	8	120	2+1F	80,7	2,6	3,42	19,49	122,68	43
B	8	121	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	8	122	2+1K	77,66	2,34	3,26	21,95	117,82	43
B	8	123	1+1G	31	1,3	2,35	10,49	49,69	43
B	8	124	2+1K	77,66	2,34	3,26	21,95	117,82	43
B	8	125	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	9	126	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	9	127	3+1G	104,15	9,9	4,12	34,89	170,22	43
B	9	128	3+1G	104,15	9,9	4,30	34,89	170,22	43
B	9	129	2+1F	80,7	2,6	3,42	19,49	122,68	43
B	9	130	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	9	131	2+1K	77,66	2,34	3,29	21,95	117,82	43
B	9	132	1+1G	31	1,3	2,35	10,49	49,69	43
B	9	133	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	9	134	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	10	135	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	10	136	3+1G	104,15	9,9	4,30	34,89	170,22	43
B	10	137	3+1G	104,15	9,9	4,30	34,89	170,22	43
B	10	138	2+1F	80,7	2,6	3,42	19,49	122,68	43
B	10	139	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43

B	10	140	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	10	141	1+1G	31	1,3	2,39	10,49	49,69	43
B	10	142	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	10	143	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	11	144	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	11	145	3+1G	104,15	9,9	4,43	34,89	170,22	43
B	11	146	3+1G	104,15	9,9	4,46	34,89	170,22	43
B	11	147	2+1F	80,7	2,6	3,45	19,49	122,68	43
B	11	148	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	11	149	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	11	150	1+1G	31	1,3	2,42	10,49	49,69	43
B	11	151	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	11	152	1+1B	36,5		2,62	11,61	56,15	43
B	12	153	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	12	154	3+1G	104,15	9,9	4,54	34,89	170,22	43
B	12	155	3+1G	104,15	9,9	4,54	34,89	170,22	43
B	12	156	2+1F	80,7	2,6	3,46	19,49	122,68	43
B	12	157	1+1B	36,5		2,65	11,61	56,15	43
B	12	158	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	12	159	1+1G	31	1,3	2,43	10,49	49,69	43
B	12	160	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	12	161	1+1B	36,5		2,65	11,61	56,15	43
B	13	162	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	13	163	3+1G	104,15	9,9	4,54	34,89	170,22	43
B	13	164	3+1G	104,15	9,9	4,54	34,89	170,22	43
B	13	165	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	13	166	1+1B	36,5		2,65	11,61	56,15	43
B	13	167	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	13	168	1+1G	31	1,3	2,44	10,49	49,69	43
B	13	169	2+1K	77,66	2,34	3,31	21,95	117,82	43
B	13	170	1+1B	36,5		2,67	11,61	56,15	43
B	14	171	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	14	172	3+1G	104,15	9,9	4,59	34,89	170,22	43
B	14	173	3+1G	104,15	9,9	4,64	34,89	170,22	43
B	14	174	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	14	175	1+1B	36,5		2,67	11,61	56,15	43
B	14	176	2+1K	77,66	2,34	3,32	21,95	117,82	43
B	14	177	1+1G	31	1,3	2,44	10,49	49,69	43
B	14	178	2+1K	77,66	2,34	3,32	21,95	117,82	43
B	14	179	1+1B	36,5		2,67	11,61	56,15	43
B	15	180	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	15	181	3+1G	104,15	9,9	4,64	34,89	170,22	43
B	15	182	3+1G	104,15	9,9	4,64	34,89	170,22	43
B	15	183	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43

B	15	184	1+1B	36,5		2,67	11,61	56,15	43
B	15	185	2+1K	77,66	2,34	3,33	21,95	117,82	43
B	15	186	1+1G	31	1,3	2,46	10,49	49,69	43
B	15	187	2+1K	77,66	2,34	3,34	21,95	117,82	43
B	15	188	1+1B	36,5		2,67	11,61	56,15	43
B	16	189	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	16	190	3+1G	104,15	9,9	4,66	34,89	170,22	43
B	16	191	3+1G	104,15	9,9	4,71	34,89	170,22	43
B	16	192	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	16	193	4+1A	129,8	9,4	5,19	48,83	212,00	43
B	16	194	4+1A	129,8	9,4	5,28	48,83	212,00	43
B	17	195	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	17	196	3+1G	104,15	9,9	4,72	34,89	170,22	43
B	17	197	3+1G	104,15	9,9	4,72	34,89	170,22	43
B	17	198	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	17	199	4+1A	129,8	9,4	5,31	48,83	212,00	43
B	17	200	4+1A	129,8	9,4	5,46	48,83	212,00	43
B	18	201	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	18	202	3+1G	104,15	9,9	4,77	34,89	170,22	43
B	18	203	3+1G	104,15	9,9	4,81	34,89	170,22	43
B	18	204	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	18	205	4+1A	129,8	9,4	5,55	48,83	212,00	43
B	18	206	4+1A	129,8	9,4	5,72	48,83	212,00	43
B	19	207	2+1J	67,3		3,18	19,37	99,12	43
B	19	208	3+1G	104,15	9,9	4,82	34,89	170,22	43
B	19	209	3+1G	104,15	9,9	4,85	34,89	170,22	43
B	19	210	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	19	211	4+1A	129,8	9,4	5,87	48,83	212,00	43
B	19	212	4+1A	129,8	9,4	5,91	48,83	212,00	43
B	20	213	2+1J	67,3		3,22	19,37	99,12	43
B	20	214	3+1G	104,15	9,9	4,93	34,89	170,22	43
B	20	215	3+1G	104,15	9,9	5,10	34,89	170,22	43
B	20	216	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	20	217	4+1A	129,8	9,4	5,94	48,83	212,00	43
B	20	218	4+1A	129,8	9,4	6,22	48,83	212,00	43
B	21	219	2+1J	67,3		3,22	19,37	99,12	43
B	21	220	3+1G	104,15	9,9	5,10	34,89	170,22	43
B	21	221	3+1G	104,15	9,9	5,19	34,89	170,22	43
B	21	222	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43
B	21	223	4+1A	129,8	9,4	6,29	48,83	212,00	43
B	21	224	4+1A	129,8	9,4	6,44	48,83	212,00	43
B	22	225	2+1J	67,3		3,22	19,37	99,12	43
B	22	226	4+1B Pent	168,7	84,5	7,28	97,84	383,64	43
B	22	227	2+1F	80,7	2,6	3,50	19,49	122,68	43

B	22	228	4+1A	129,8	9,4	6,92	48,83	212,00	43
B	22	229	4+1A	129,8	9,4	7,00	48,83	212,00	43
B	23	230	2+1J	67,3		3,22	19,37	99,12	43
B	23	231	4,5+1A Pent	173,8	93	8,94	100,74	404,24	43

### 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmalrı olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

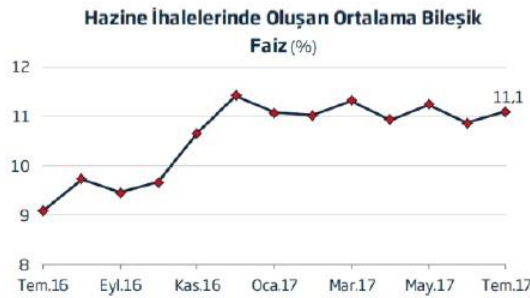
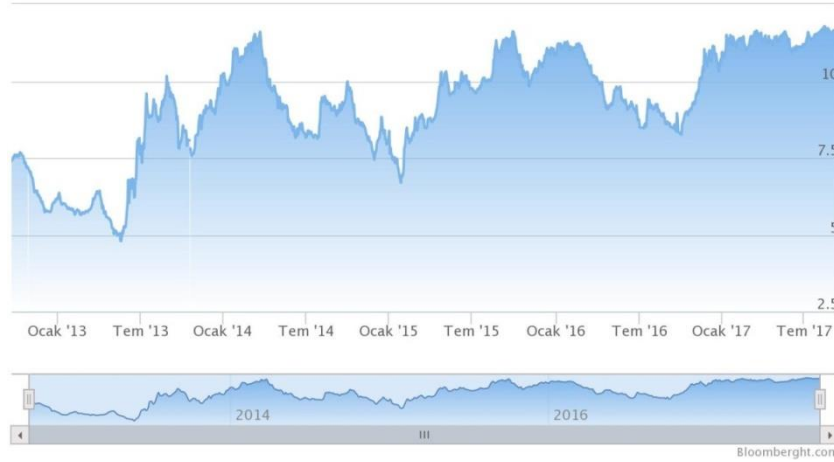


## 5. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine kadar çıkmıştır.

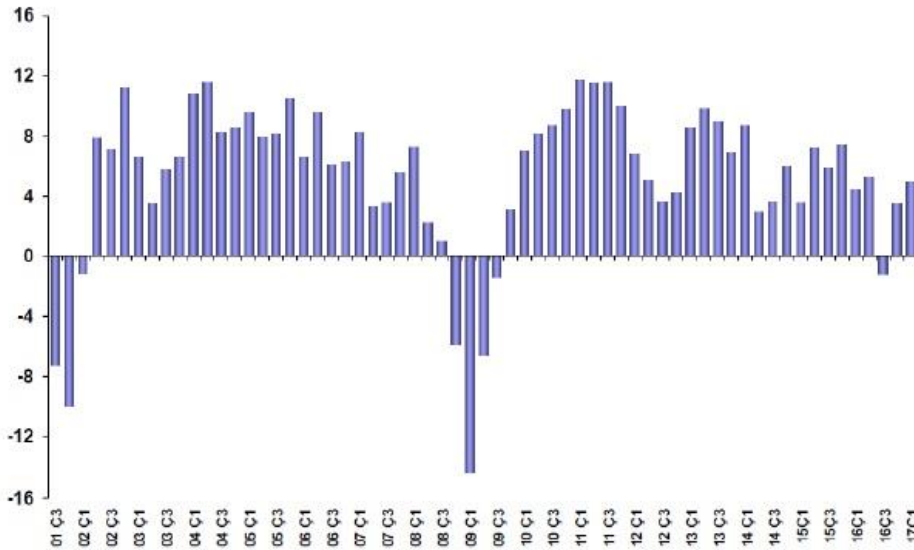


Kaynak: TCMB, İş Bankası, Datastream

## 5.1.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ, BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılı içinse yaklaşık % 5'lik bir büyüme hızı öngörmektedir.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)  
(Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)

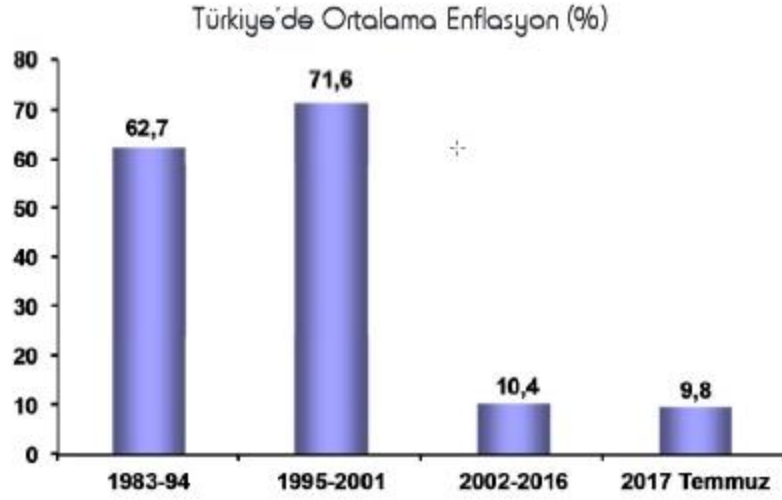


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK İş Bankası

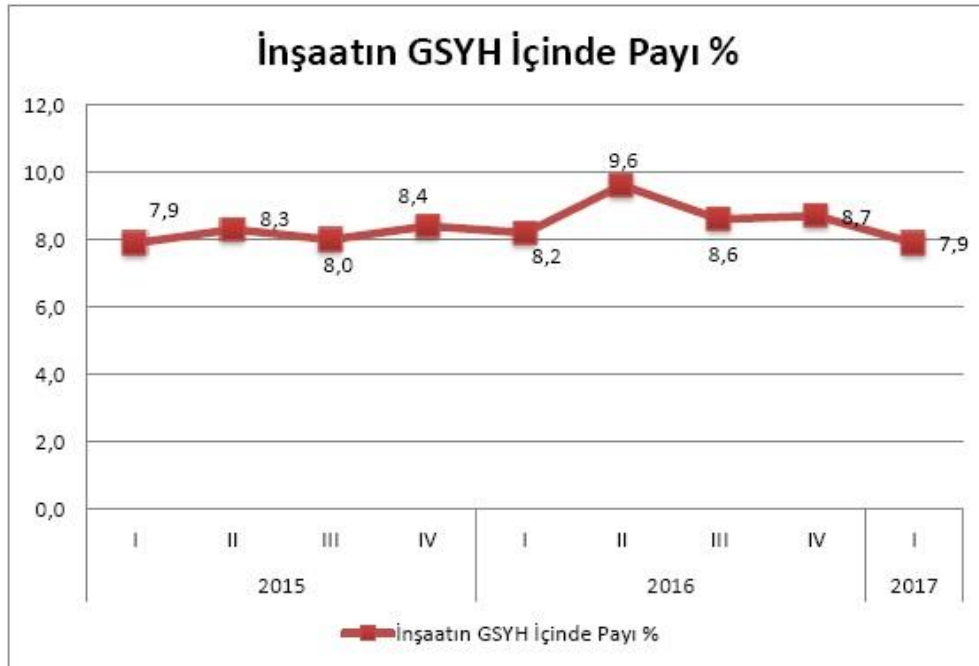
Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Temmuz ayında ortalama enflasyon % 9,8 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 5.1.2 TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı I. çeyreğinde inşaat sektörünün aldığı pay 2016 yılına göre bir miktar azalmıştır. Bu oranın yıl sonuna doğru 2016 yılını yakalaması beklenmektedir.



### İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılıarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,16 oranında artarak 770.232 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 132.439 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 84.788 konut satışı ile Ankara, 46.848 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 51 konut ile Hakkari, 78 konut ile Ardahan ve 276 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

#### Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 (r)	2014 (r)	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 952	139 541	5,5	-10,5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	202 321 341	188 472 301	220 653 829	7,3	-14,6
Değer (TL)	184 172 950 675	159 576 743 337	176 001 825 189	15,4	-9,3
Daire sayısı	986 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(r) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları**  
 (2005=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Kaynak: TÜİK

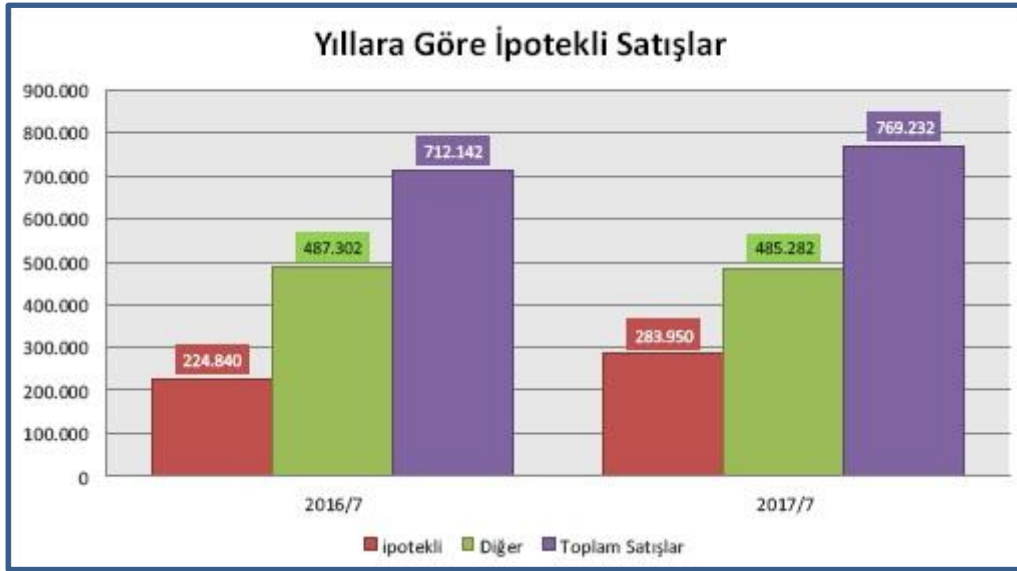
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

Satış Türleri	Ortalama Satış (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Yılı Satış Rakamları	2016 Ocak-Temmuz	2017 Ocak-Temmuz
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	712.142	770.232
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	224.840	283.950
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	487.302	485.282

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,71 artarak 241,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Haziran ayında 2027,46 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,45 artarak 228,27 seviyesine ulaşmıştır.



## Konut Fiyat Endeksi Değişimi (Haziran 2016 - Haziran 2017)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Haziran 16	213,89	0,92	13,87
Temmuz 16	217,41	1,65	13,98
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,07	0,98	12,71

Kaynak: TCMB

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 8.41, 9.08 ve 17.99 oranlarında artış göstermiştir.

### 5.1.3 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

#### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran olması.

#### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



## 5.1.4 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI BEKLENTİSİ

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

## 5.2 BÖLGE ANALİZİ

### 5.2.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

## 5.2.2 KARTAL İLÇESİ

Kartal Bizans İmparatorluğu döneminde VI. yüzyıl başlarında "Kartalimen" isminde küçük bir balıkçı köyü olarak kuruldu. "Kartal" adını ilk defa sahilde balık avlamak için gelip buraya yerleşen "Kartelli" isminde bir balıkçıdan almıştır. Bizans zamanında, liman önemi taşıyan bu beldeye "Kartalimen" denildiği de bilinmektedir.

Kartal İlçesinin tarihî gelişimini 6.asrın başlarından itibaren tetkik etmek mümkündür. İlçenin Samandıra ve Yakacık gibi yerleşim birimlerinde yapılan kazılarda çıkan tarihî eserlerin Bizans devrine ait oldukları anlaşılmıştır. 1080-1083 yıllarında bütün Anadolu'yu alan Selçuklu Sultanı Süleyman Şah tarafından Pendik, Kartal ve Maltepe'nin fethedilmesinden sonra bu hükümdarla zamanın Bizans imparatoru arasında Dragos Çayı hudut olarak belirlenerek 1084 yılında bir antlaşma yapılmış ve Süleyman Şah bu hududun dışına çıkmamayı taahhüt etmiştir. Bu çay bugünkü Maltepe'nin batısında Maltepe ile Kartal arasında sınırı teşkil eden ve Dragos tepesinin yanından geçerek denize dökülen küçük bir sudur. İşte Anadolu'da Türklerle Bizanslıların ilk hududu bu anlaşma ile tespit edilmiştir. Kartal, 1400 yıllarında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmıştır.

Kartal'da ilk vapur iskelesi 1857 yılında inşa edilmiştir. O dönemlerde küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. 1908'de Meşrutiyetin ilanına kadar Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Sancak olarak idare edilmiş, bu tarihten sonra İstanbul iline bağlı bir ilçe olmuştur.

1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli ticaret ve sanayi bölgelerinden biridir. Kartal İlçesi yerleşim bölgesi olarak verimli topraklara sahiptir, yeraltı memba suları azımsanmayacak kadar fazladır, Ayazma'sı meşhurdur ve İstanbul'un balkonu sayılabilecek Yakacık gibi bir tabiat harikasına sahiptir, bu tarihî ve kültürel zenginlikleri ile oldukça göz kamaştırıcı bir ilçedir.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür.

### 5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumda yer almaları,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Konut olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Yüksek katlardaki dairelerin Marmara ve Adalar manzaralı olacak olmaları.

#### Olumsuz etken:

- Dükkanların cepheli olduğu caddenin ticari açıdan düşük potansiyele sahip olması,
- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Bölgede çok sayıda yeni proje bulunması sebebiyle arz fazlalığı bulunması.

### 5.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Gayrimenkul Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

<b>Devredilen Gayrimenkul Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda değerlendirme konusu Gayrimenkule emsal olabilecek mülkiyet yapısında kalan gayrimenkul emsalleri seçilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

<b>Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller bulunmakta olup masraf payları dikkate alınmıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda Gayrimenkul / Gayrimenkullerle aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda Gayrimenkul / Gayrimenkullerle aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
<b>Fiziksel Özellikler</b>	Bu raporda emsal Gayrimenkullerin fiziksel özellikleri ve imar durumları (bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
<b>Ekonomik Özellikler</b>	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmamaktadır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Döviz Kuru</b>	TC Merkez Bankası 25.12.2017 tarihli ABD Doları Efektif Satış Kuru olan 3,8156 TL esas alınmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

#### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;**

1. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Halit Paşa Caddesi'ne cepheli konumda yer alan 50 m<sup>2</sup>kapalı kullanım alanına sahip dükkan 450.000,-TL (9.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 532 482 69 20)
2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Şehit Hakam Kurban Caddesi'ne cepheli konumda yer alan 70 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip dükkan 465.000,-TL (6.643,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olup pazarlık bulunmaktadır. (0 532 517 18 02)
3. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Köroğlu Caddesi'ne yakın konumda ancak sokak cepheli 130 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip dükkan 780.000,-TL (6.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık bulunmaktadır. (0 530 497 60 55)
4. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Üsküdar Caddesi'ne paralel sokak olan Ergenekon Sokak üzerinde yer alan 32 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip dükkan 240.000,-TL (7.500,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 531 372 44 73)
5. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Atalar Caddesi'ne yakın ve Yayla Sokak üzerinde yer alan bodrum katı 60 m<sup>2</sup>, zemin katı 150 m<sup>2</sup> ve asma katı 30 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 240 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip ve 60 m<sup>2</sup> ön kullanımı bulunan dükkan 1.650.000,-TL (6.875,-TL/m<sup>2</sup> / bodrum kat 1/5 ve asma kat 1/3 oranında zemin kata indirildiğinde indirgenmiş alan 172 m<sup>2</sup> ve zemin kat birim



değeri 9.593,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 541 353 81 63)



#### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;**

6. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Çanakkale Caddesi'ne cepheli konumda yer alan Yuvam Kartal Projesi bünyesindeki 180 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı manzaralı daire 945.000,-TL (5.250,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 533 934 10 70)
7. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Çanakkale Caddesi'ne göre iç kesimde yer alan Goldmax Kartal Atalar Projesi bünyesindeki 138 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı manzaralı daire 720.000,-TL (5.217,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 545 582 10 94)
8. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve sahile daha yakın konumda yer alan Eagle Park Residence Projesi bünyesindeki 140 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 kullanımlı manzaralı ve teraslı daire 600.000,-TL (4.285,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 531 799 35 42)
9. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve sahile daha yakın konumda yer alan DAP Royal Towers Projesi bünyesindeki 280 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4+1 kullanımlı manzaralı daire 1.400.000,-TL (5.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 530 526 65 28)

10. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Çanakkale Caddesi'ne göre iç kesimde yer alan inşa halindeki Kartal Life Projesi bünyesindeki 169 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı manzaralı daire 1.055.000,-TL (6.243,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 533 934 10 70)
11. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Dragos Loft projesi bünyesinde yer alan 152 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı manzaralı daire 860.000,-TL (5.657,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 530 972 94 42)
12. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Dragos Loft projesi bünyesinde yer alan 153 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 kullanımlı manzaralı daire 1.050.000,-TL (6.862,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 532 656 62 94)
13. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve Çolakoğlu Breeze Tower projesi bünyesinde yer alan 130 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 kullanımlı manzaralı daire 1.000.000,-TL (7.692,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 543 506 11 77)
14. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve sahile daha yakın konumda yer alan DAP Royal Towers Projesi bünyesindeki 90 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 1+1 kullanımlı manzaralı daire 450.000,-TL (5.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (0 554 764 70 84)





## 6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

---

### 6.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**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.

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 varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

---

### 7.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)



Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		<b>Oran Aralığı</b>
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

### 7.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Zemin Kata İndirgenmiş Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	50	70	130	32	172
İstenen Fiyat (TL)	450.000	465.000	780.000	240.000	1.650.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	400.000	420.000	700.000	225.000	1.500.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	8.000	6.000	5.385	7.031	8.721
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	0%	0%	5%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-10%	-10%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	8.421	6.667	5.983	7.401	9.180
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.530</b>				

### 7.1.2 SATILIK DAİRE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	180	138	140	280	169	152	153	130	90
İstenen Fiyat (TL)	945.000	720.000	600.000	1.400.000	1.055.000	860.000	1.050.000	1.000.000	450.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	850.000	650.000	550.000	1.250.000	950.000	800.000	950.000	900.000	420.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	4.722	4.710	3.929	4.464	5.621	5.263	6.209	6.923	4.667
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-5%	-5%	-10%	-10%	15%	15%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-20%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-10%	-25%	-10%	-10%	-10%	15%	15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	5.247	5.233	5.238	4.960	6.246	5.848	5.399	6.020	4.912
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>5.456</b>								

### 7.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak tamamlanmaları halindeki değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m<sup>2</sup> birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Taşınmazların mevcut durumlarına yönelik değer tespitinde ortaya çıkan gayrimenkullerde tamamlanma oranı dikkate alınarak, ortaya çıkmayan gayrimenkuller için ise arsa payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt (pazarlamaya esas) alanları esas alınmıştır.

Blok No	BB No	Kat No	Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Tamamlanma Oranı (%)	Baz m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Şerefiye Katsayısı	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Bitmiş Haldeki Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL) <sup>1</sup>
A	1	1	251,84	50	5.456	0,60	3.275	825.000	557.000
A	2	1	178,63	50	5.456	0,73	3.985	710.000	479.000

<sup>1</sup> Bağımsız bölümlerin mevcut tamamlanma oranları itibariyle değerinin tespiti bitmiş haldeki değerlerinin %35 oranında arsa payı ve %65 oranında ise şerefiye (yatırımcı karı) ve inşaat maliyeti olacağı kabulü ile hesaplanmıştır.

A	3	1	182,79	50	5.456	0,63	3.435	630.000	425.000
A	4	1	72,26	50	5.456	0,82	4.475	325.000	219.000
A	5	1	72,26	50	5.456	1,01	5.510	400.000	270.000
A	6	1	160,12	50	5.456	0,63	3.435	550.000	371.000
A	7	1	195,74	50	5.456	0,55	3.000	585.000	395.000
A	8	1	274,71	50	5.456	0,52	2.835	780.000	527.000
A	9	2	155,47	50	5.456	0,72	3.930	610.000	412.000
A	10	2	115,36	50	5.456	0,70	3.820	440.000	297.000
A	11	2	114,18	50	5.456	0,78	4.255	485.000	327.000
A	12	2	56,00	50	5.456	0,92	5.020	280.000	189.000
A	13	2	56,00	50	5.456	0,92	5.020	280.000	189.000
A	14	2	118,36	50	5.456	0,60	3.275	390.000	263.000
A	15	2	118,02	50	5.456	0,70	3.820	450.000	304.000
A	16	2	158,73	50	5.456	0,72	3.930	625.000	422.000
A	17	3	155,47	50	5.456	0,73	3.985	620.000	419.000
A	18	3	115,36	50	5.456	0,71	3.875	445.000	300.000
A	19	3	114,18	50	5.456	0,60	3.275	375.000	253.000
A	20	3	56,00	50	5.456	0,65	3.545	200.000	135.000
A	21	3	56,00	50	5.456	0,65	3.545	200.000	135.000
A	22	3	118,36	50	5.456	0,61	3.330	395.000	267.000
A	23	3	118,02	50	5.456	0,71	3.875	455.000	307.000
A	24	3	158,73	50	5.456	0,73	3.985	635.000	429.000
A	25	4	155,47	50	5.456	0,59	3.220	500.000	338.000
A	26	4	115,36	50	5.456	0,91	4.965	575.000	388.000
A	27	4	114,18	50	5.456	0,79	4.310	490.000	331.000
A	28	4	56,00	50	5.456	0,65	3.545	200.000	135.000
A	29	4	56,00	50	5.456	0,65	3.545	200.000	135.000
A	30	4	118,36	50	5.456	0,61	3.330	395.000	267.000
A	31	4	118,02	50	5.456	0,71	3.875	455.000	307.000
A	32	4	158,73	50	5.456	0,73	3.985	635.000	429.000
A	33	5	155,47	50	5.456	0,59	3.220	500.000	338.000
A	34	5	115,36	50	5.456	0,72	3.930	455.000	307.000
A	35	5	114,18	50	5.456	0,64	3.490	400.000	270.000
A	36	5	56,00	50	5.456	0,97	5.290	295.000	199.000
A	37	5	56,00	50	5.456	0,66	3.600	200.000	135.000
A	38	5	118,36	50	5.456	0,65	3.545	420.000	284.000
A	39	5	118,02	50	5.456	0,71	3.875	455.000	307.000
A	40	5	158,73	50	5.456	0,74	4.035	640.000	432.000
A	41	6	158,73	50	5.456	0,74	4.035	640.000	432.000
A	42	6	118,02	50	5.456	0,72	3.930	465.000	314.000
A	43	6	118,36	50	5.456	0,78	4.255	505.000	341.000
A	44	6	56,00	50	5.456	0,98	5.345	300.000	203.000
A	45	6	56,00	50	5.456	0,98	5.345	300.000	203.000
A	46	6	118,36	50	5.456	0,79	4.310	510.000	344.000

A	47	6	118,02	50	5.456	0,72	3.930	465.000	314.000
A	48	6	158,73	50	5.456	0,74	4.035	640.000	432.000
A	49	7	158,73	50	5.456	0,75	4.090	650.000	439.000
A	50	7	118,02	50	5.456	0,72	3.930	465.000	314.000
A	51	7	118,36	50	5.456	0,68	3.710	440.000	297.000
A	52	7	56,00	50	5.456	0,99	5.400	300.000	203.000
A	53	7	56,00	50	5.456	0,99	5.400	300.000	203.000
A	54	7	114,18	50	5.456	0,64	3.490	400.000	270.000
A	55	7	115,36	50	5.456	0,72	3.930	455.000	307.000
A	56	7	155,47	50	5.456	0,75	4.090	635.000	429.000
A	57	8	158,73	50	5.456	0,75	4.090	650.000	439.000
A	58	8	118,02	50	5.456	0,73	3.985	470.000	317.000
A	59	8	118,36	50	5.456	0,80	4.365	515.000	348.000
A	60	8	56,00	50	5.456	0,88	4.800	270.000	182.000
A	61	8	56,00	50	5.456	1,00	5.455	305.000	206.000
A	62	8	118,36	50	5.456	0,66	3.600	425.000	287.000
A	63	8	118,02	50	5.456	0,73	3.985	470.000	317.000
A	64	8	158,73	50	5.456	0,75	4.090	650.000	439.000
A	65	9	158,73	50	5.456	0,76	4.145	660.000	446.000
A	66	9	118,02	50	5.456	0,73	3.985	470.000	317.000
A	67	9	118,36	50	5.456	0,81	4.420	525.000	354.000
A	68	9	56,00	50	5.456	1,02	5.565	310.000	209.000
A	69	9	56,00	50	5.456	0,71	3.875	215.000	145.000
A	70	9	118,36	50	5.456	0,68	3.710	440.000	297.000
A	71	9	118,02	50	5.456	0,73	3.985	470.000	317.000
A	72	9	158,73	50	5.456	0,76	4.145	660.000	446.000
A	73	10	158,73	50	5.456	0,76	4.145	660.000	446.000
A	74	10	118,02	50	5.456	0,74	4.035	475.000	321.000
A	75	10	118,36	50	5.456	0,68	3.710	440.000	297.000
A	76	10	56,00	50	5.456	0,75	4.090	230.000	155.000
A	77	10	56,00	50	5.456	1,03	5.620	315.000	213.000
A	78	10	118,36	50	5.456	1,00	5.455	645.000	435.000
A	79	10	118,02	50	5.456	0,74	4.035	475.000	321.000
A	80	10	158,73	50	5.456	0,76	4.145	660.000	446.000
A	81	11	155,47	50	5.456	0,77	4.200	655.000	442.000
A	82	11	115,36	50	5.456	0,92	5.020	580.000	392.000
A	83	11	114,18	50	5.456	0,68	3.710	425.000	287.000
A	84	11	56,00	50	5.456	0,79	4.310	240.000	162.000
A	85	11	56,00	50	5.456	0,71	3.875	215.000	145.000
A	86	11	118,36	50	5.456	0,84	4.585	545.000	368.000
A	87	11	118,02	50	5.456	0,74	4.035	475.000	321.000
A	88	11	158,73	50	5.456	0,77	4.200	665.000	449.000
A	89	12	158,73	50	5.456	0,78	4.255	675.000	456.000
A	90	12	118,02	50	5.456	0,74	4.035	475.000	321.000

A	91	12	118,36	50	5.456	0,83	4.530	535.000	361.000
A	92	12	56,00	50	5.456	0,76	4.145	230.000	155.000
A	93	12	56,00	50	5.456	1,06	5.785	325.000	219.000
A	94	12	118,36	50	5.456	1,01	5.510	650.000	439.000
A	95	12	118,02	50	5.456	0,74	4.035	475.000	321.000
A	96	12	158,73	50	5.456	0,78	4.255	675.000	456.000
A	97	13	158,73	50	5.456	0,78	4.255	675.000	456.000
A	98	13	118,02	50	5.456	0,75	4.090	485.000	327.000
A	99	13	118,36	50	5.456	0,84	4.585	545.000	368.000
A	100	13	56,00	50	5.456	0,74	4.035	225.000	152.000
A	101	13	56,00	50	5.456	0,74	4.035	225.000	152.000
A	102	13	114,18	50	5.456	0,71	3.875	440.000	297.000
A	103	13	115,36	50	5.456	0,75	4.090	470.000	317.000
A	104	13	155,47	50	5.456	0,78	4.255	660.000	446.000
A	105	14	158,73	50	5.456	0,78	4.255	675.000	456.000
A	106	14	118,02	50	5.456	0,75	4.090	485.000	327.000
A	107	14	118,36	50	5.456	0,84	4.585	545.000	368.000
A	108	14	56,00	50	5.456	0,75	4.090	230.000	155.000
A	109	14	56,00	50	5.456	1,09	5.945	335.000	226.000
A	110	14	118,36	50	5.456	0,86	4.690	555.000	375.000
A	111	14	118,02	50	5.456	0,75	4.090	485.000	327.000
A	112	14	158,73	50	5.456	0,78	4.255	675.000	456.000
A	113	15	158,73	50	5.456	0,79	4.310	685.000	462.000
A	114	15	118,02	50	5.456	0,76	4.145	490.000	331.000
A	115	15	118,36	50	5.456	1,02	5.565	660.000	446.000
A	116	15	56,00	50	5.456	1,10	6.000	335.000	226.000
A	117	15	56,00	50	5.456	0,85	4.640	260.000	176.000
A	118	15	118,36	50	5.456	1,04	5.675	670.000	452.000
A	119	15	118,02	50	5.456	0,76	4.145	490.000	331.000
A	120	15	158,73	50	5.456	0,79	4.310	685.000	462.000
A	121	16	158,73	50	5.456	0,80	4.365	695.000	469.000
A	122	16	118,02	50	5.456	0,76	4.145	490.000	331.000
A	123	16	118,36	50	5.456	0,48	2.620	310.000	209.000
A	124	16	56,00	50	5.456	0,94	5.130	285.000	192.000
A	125	16	56,00	50	5.456	0,89	4.855	270.000	182.000
A	126	16	118,36	50	5.456	0,75	4.090	485.000	327.000
A	127	16	118,02	50	5.456	0,76	4.145	490.000	331.000
A	128	16	158,73	50	5.456	0,80	4.365	695.000	469.000
A	129	17	155,47	50	5.456	0,82	4.475	695.000	469.000
A	130	17	115,36	50	5.456	0,95	5.185	600.000	405.000
A	131	17	114,18	50	5.456	0,72	3.930	450.000	304.000
A	132	17	56,00	50	5.456	0,91	4.965	280.000	189.000
A	133	17	56,00	50	5.456	1,13	6.165	345.000	233.000
A	134	17	118,36	50	5.456	0,88	4.800	570.000	385.000

A	135	17	118,02	50	5.456	0,76	4.145	490.000	331.000
A	136	17	158,73	50	5.456	0,80	4.365	695.000	469.000
A	137	18	158,73	50	5.456	0,81	4.420	700.000	473.000
A	138	18	118,02	50	5.456	0,77	4.200	495.000	334.000
A	139	18	118,36	50	5.456	0,87	4.745	560.000	378.000
A	140	18	56,00	50	5.456	1,14	6.220	350.000	236.000
A	141	18	56,00	50	5.456	0,92	5.020	280.000	189.000
A	142	18	118,36	50	5.456	0,74	4.035	480.000	324.000
A	143	18	118,02	50	5.456	0,77	4.200	495.000	334.000
A	144	18	158,73	50	5.456	0,81	4.420	700.000	473.000
A	145	19	158,73	50	5.456	0,81	4.420	700.000	473.000
A	146	19	118,02	50	5.456	0,77	4.200	495.000	334.000
A	147	19	118,36	50	5.456	0,89	4.855	575.000	388.000
A	148	19	56,00	50	5.456	1,15	6.275	350.000	236.000
A	149	19	56,00	50	5.456	1,15	6.275	350.000	236.000
A	150	19	114,18	50	5.456	0,74	4.035	460.000	311.000
A	151	19	115,36	50	5.456	0,77	4.200	485.000	327.000
A	152	19	155,47	50	5.456	0,81	4.420	685.000	462.000
A	153	20	158,73	50	5.456	0,82	4.475	710.000	479.000
A	154	20	118,02	50	5.456	0,77	4.200	495.000	334.000
A	155	20	172,49	50	5.456	0,91	4.965	855.000	577.000
A	156	20	172,49	50	5.456	0,98	5.345	920.000	621.000
A	157	20	118,02	50	5.456	0,77	4.200	495.000	334.000
A	158	20	158,73	50	5.456	0,82	4.475	710.000	479.000
A	159	21	158,73	50	5.456	0,82	4.475	710.000	479.000
A	160	21	118,02	50	5.456	0,78	4.255	500.000	338.000
A	161	21	172,49	50	5.456	0,93	5.075	875.000	591.000
A	162	21	172,49	50	5.456	0,93	5.075	875.000	591.000
A	163	21	118,02	50	5.456	0,78	4.255	500.000	338.000
A	164	21	158,73	50	5.456	0,82	4.475	710.000	479.000
A	165	22	158,73	50	5.456	0,83	4.530	720.000	486.000
A	166	22	118,02	50	5.456	0,78	4.255	500.000	338.000
A	167	22	172,49	50	5.456	1,11	6.055	1.045.000	705.000
A	168	22	172,49	50	5.456	0,95	5.185	895.000	604.000
A	169	22	118,02	50	5.456	0,78	4.255	500.000	338.000
A	170	22	158,73	50	5.456	0,83	4.530	720.000	486.000
A	171	23	155,47	50	5.456	0,83	4.530	705.000	476.000
A	172	23	115,36	50	5.456	0,79	4.310	495.000	334.000
A	173	23	169,75	50	5.456	1,21	6.600	1.120.000	756.000
A	174	23	172,49	50	5.456	0,99	5.400	930.000	628.000
A	175	23	118,02	50	5.456	0,79	4.310	510.000	344.000
A	176	23	158,73	50	5.456	0,83	4.530	720.000	486.000
A	177	24	158,73	50	5.456	0,84	4.585	730.000	493.000
A	178	24	118,02	50	5.456	0,79	4.310	510.000	344.000

A	179	24	172,49	50	5.456	1,02	5.565	960.000	648.000
A	180	24	172,49	50	5.456	1,02	5.565	960.000	648.000
A	181	24	118,02	50	5.456	0,79	4.310	510.000	344.000
A	182	24	158,73	50	5.456	0,84	4.585	730.000	493.000
A	183	25	158,73	50	5.456	0,84	4.585	730.000	493.000
A	184	25	118,02	50	5.456	0,79	4.310	510.000	344.000
A	185	25	172,49	50	5.456	1,04	5.675	980.000	662.000
A	186	25	169,75	50	5.456	1,06	5.785	980.000	662.000
A	187	25	115,36	50	5.456	0,86	4.690	540.000	365.000
A	188	25	155,47	50	5.456	0,84	4.585	715.000	483.000
A	189	26	158,73	50	5.456	0,85	4.640	735.000	496.000
A	190	26	118,02	50	5.456	0,80	4.365	515.000	348.000
A	191	26	172,49	50	5.456	1,07	5.840	1.005.000	678.000
A	192	26	172,49	50	5.456	1,07	5.840	1.005.000	678.000
A	193	26	118,02	50	5.456	0,80	4.365	515.000	348.000
A	194	26	158,73	50	5.456	0,85	4.640	735.000	496.000
A	195	27	158,73	50	5.456	0,85	4.640	735.000	496.000
A	196	27	118,02	50	5.456	0,80	4.365	515.000	348.000
A	197	27	172,49	50	5.456	1,09	5.945	1.025.000	692.000
A	198	27	172,49	50	5.456	1,09	5.945	1.025.000	692.000
A	199	27	118,02	50	5.456	0,80	4.365	515.000	348.000
A	200	27	158,73	50	5.456	0,86	4.690	745.000	503.000
A	201	28	158,73	50	5.456	0,86	4.690	745.000	503.000
A	202	28	118,02	50	5.456	1,03	5.620	665.000	449.000
A	203	28	172,49	50	5.456	1,11	6.055	1.045.000	705.000
A	204	28	172,49	50	5.456	1,11	6.055	1.045.000	705.000
A	205	28	118,02	50	5.456	0,81	4.420	520.000	351.000
A	206	28	158,73	50	5.456	0,86	4.690	745.000	503.000
A	207	29	155,47	50	5.456	0,88	4.800	745.000	503.000
A	208	29	115,36	50	5.456	0,81	4.420	510.000	344.000
A	209	29	169,75	50	5.456	1,47	8.020	1.360.000	918.000
A	210	29	172,49	50	5.456	1,14	6.220	1.075.000	726.000
A	211	29	118,02	50	5.456	0,81	4.420	520.000	351.000
A	212	29	158,73	50	5.456	0,88	4.800	760.000	513.000
A	213	30	229,70	50	5.456	1,27	6.930	1.590.000	1.073.000
A	214	30	231,14	50	5.456	1,30	7.095	1.640.000	1.107.000
A	215	30	235,61	50	5.456	1,28	6.985	1.645.000	1.110.000
A	216	30	234,62	50	5.456	1,24	6.765	1.585.000	1.070.000
A	217	31	211,06	50	5.456	1,24	6.765	1.430.000	965.000
A	218	31	214,24	50	5.456	1,28	6.985	1.495.000	1.009.000
A	219	31	214,24	50	5.456	1,28	6.985	1.495.000	1.009.000
A	220	31	211,06	50	5.456	1,24	6.765	1.430.000	965.000
A	221	ZEMİN	95,64	50	7.530	1,00	7.530	720.000	486.000
A	222	ZEMİN	99,53	50	7.530	1,00	7.530	750.000	506.000



A	223	ZEMİN	77,82	50	7.530	1,00	7.530	585.000	395.000
A	224	ZEMİN	94,01	50	7.530	1,00	7.530	710.000	479.000
A	225	ZEMİN	57,01	50	7.530	1,00	7.530	430.000	290.000
A	226	ZEMİN	375,66	50	7.530	0,75	5.650	2.120.000	1.431.000
B	1	ZEMİN	76,87	43	5.456	0,79	4.310	330.000	208.000
B	2	ZEMİN	170,22	43	5.456	0,70	3.820	650.000	409.000
B	3	ZEMİN	170,22	43	5.456	0,70	3.820	650.000	409.000
B	4	ZEMİN	119,03	43	5.456	0,66	3.600	430.000	271.000
B	5	ZEMİN	56,15	43	5.456	0,70	3.820	215.000	135.000
B	6	ZEMİN	112,52	43	5.456	0,62	3.385	380.000	239.000
B	7	ZEMİN	56,31	43	5.456	0,74	4.035	225.000	142.000
B	8	ZEMİN	57,69	43	5.456	0,73	3.985	230.000	145.000
B	9	ZEMİN	57,69	43	5.456	0,76	4.145	240.000	151.000
B	10	ZEMİN	94,11	43	5.456	0,72	3.930	370.000	233.000
B	11	ZEMİN	91,90	43	5.456	0,52	2.835	260.000	164.000
B	12	ZEMİN	57,69	43	5.456	0,99	5.400	310.000	195.000
B	13	ZEMİN	57,38	43	5.456	0,60	3.275	190.000	120.000
B	14	ZEMİN	66,46	43	5.456	0,60	3.275	220.000	138.000
B	15	ZEMİN	56,31	43	5.456	0,58	3.165	180.000	113.000
B	16	ZEMİN	112,52	43	5.456	0,82	4.475	505.000	318.000
B	17	1	99,12	43	5.456	0,69	3.765	375.000	236.000
B	18	1	170,22	43	5.456	0,70	3.820	650.000	409.000
B	19	1	170,22	43	5.456	0,74	4.035	685.000	431.000
B	20	1	122,68	43	5.456	0,71	3.875	475.000	299.000
B	21	1	56,15	43	5.456	0,65	3.545	200.000	126.000
B	22	1	112,52	43	5.456	0,59	3.220	360.000	227.000
B	23	1	56,31	43	5.456	0,61	3.330	190.000	120.000
B	24	1	57,69	43	5.456	0,64	3.490	200.000	126.000
B	25	1	57,69	43	5.456	0,67	3.655	210.000	132.000
B	26	1	94,11	43	5.456	0,57	3.110	295.000	186.000
B	27	1	91,90	43	5.456	0,64	3.490	320.000	201.000
B	28	1	57,69	43	5.456	0,93	5.075	295.000	186.000
B	29	1	57,38	43	5.456	0,69	3.765	215.000	135.000
B	30	1	66,46	43	5.456	0,82	4.475	295.000	186.000
B	31	1	56,31	43	5.456	0,64	3.490	195.000	123.000
B	32	1	112,52	43	5.456	0,70	3.820	430.000	271.000
B	33	2	99,12	43	5.456	0,63	3.435	340.000	214.000
B	34	2	170,22	43	5.456	0,61	3.330	565.000	356.000
B	35	2	170,22	43	5.456	0,75	4.090	695.000	438.000
B	36	2	122,68	43	5.456	0,70	3.820	470.000	296.000
B	37	2	56,15	43	5.456	0,61	3.330	185.000	116.000
B	38	2	112,52	43	5.456	0,59	3.220	360.000	227.000
B	39	2	56,31	43	5.456	0,61	3.330	190.000	120.000
B	40	2	57,69	43	5.456	0,61	3.330	190.000	120.000

B	41	2	57,69	43	5.456	0,61	3.330	190.000	120.000
B	42	2	57,69	43	5.456	0,61	3.330	190.000	120.000
B	43	2	71,23	43	5.456	0,61	3.330	235.000	148.000
B	44	2	91,90	43	5.456	0,73	3.985	365.000	230.000
B	45	2	57,69	43	5.456	0,83	4.530	260.000	164.000
B	46	2	57,69	43	5.456	0,83	4.530	260.000	164.000
B	47	2	57,38	43	5.456	0,98	5.345	305.000	192.000
B	48	2	66,46	43	5.456	0,84	4.585	305.000	192.000
B	49	2	56,31	43	5.456	0,83	4.530	255.000	161.000
B	50	2	112,52	43	5.456	0,71	3.875	435.000	274.000
B	51	2	56,15	43	5.456	0,84	4.585	255.000	161.000
B	52	3	99,12	43	5.456	0,70	3.820	380.000	239.000
B	53	3	170,22	43	5.456	0,67	3.655	620.000	390.000
B	54	3	170,22	43	5.456	0,56	3.055	520.000	327.000
B	55	3	122,68	43	5.456	0,61	3.330	410.000	258.000
B	56	3	56,15	43	5.456	0,96	5.240	295.000	186.000
B	57	3	112,52	43	5.456	0,60	3.275	370.000	233.000
B	58	3	56,31	43	5.456	0,64	3.490	195.000	123.000
B	59	3	57,69	43	5.456	0,65	3.545	205.000	129.000
B	60	3	57,69	43	5.456	0,61	3.330	190.000	120.000
B	61	3	57,69	43	5.456	0,62	3.385	195.000	123.000
B	62	3	71,23	43	5.456	0,68	3.710	265.000	167.000
B	63	3	91,90	43	5.456	0,88	4.800	440.000	277.000
B	64	3	57,69	43	5.456	0,84	4.585	265.000	167.000
B	65	3	57,69	43	5.456	0,84	4.585	265.000	167.000
B	66	3	57,38	43	5.456	0,67	3.655	210.000	132.000
B	67	3	66,46	43	5.456	0,84	4.585	305.000	192.000
B	68	3	56,31	43	5.456	0,84	4.585	260.000	164.000
B	69	3	112,52	43	5.456	0,71	3.875	435.000	274.000
B	70	3	56,15	43	5.456	0,84	4.585	255.000	161.000
B	71	4	99,12	43	5.456	0,70	3.820	380.000	239.000
B	72	4	170,22	43	5.456	0,62	3.385	575.000	362.000
B	73	4	170,22	43	5.456	0,76	4.145	705.000	444.000
B	74	4	122,68	43	5.456	0,86	4.690	575.000	362.000
B	75	4	56,15	43	5.456	0,89	4.855	275.000	173.000
B	76	4	112,52	43	5.456	0,60	3.275	370.000	233.000
B	77	4	56,31	43	5.456	1,06	5.785	325.000	205.000
B	78	4	57,69	43	5.456	0,65	3.545	205.000	129.000
B	79	4	57,69	43	5.456	0,62	3.385	195.000	123.000
B	80	4	57,69	43	5.456	0,62	3.385	195.000	123.000
B	81	4	71,23	43	5.456	1,03	5.620	400.000	252.000
B	82	4	91,90	43	5.456	0,69	3.765	345.000	217.000
B	83	4	57,69	43	5.456	0,85	4.640	270.000	170.000
B	84	4	57,69	43	5.456	0,85	4.640	270.000	170.000

B	85	4	57,38	43	5.456	0,84	4.585	265.000	167.000
B	86	4	66,46	43	5.456	0,85	4.640	310.000	195.000
B	87	4	56,31	43	5.456	0,86	4.690	265.000	167.000
B	88	4	112,52	43	5.456	0,71	3.875	435.000	274.000
B	89	4	56,15	43	5.456	1,03	5.620	315.000	198.000
B	90	5	99,12	43	5.456	0,71	3.875	385.000	242.000
B	91	5	170,22	43	5.456	0,62	3.385	575.000	362.000
B	92	5	170,22	43	5.456	0,76	4.145	705.000	444.000
B	93	5	122,68	43	5.456	0,62	3.385	415.000	261.000
B	94	5	56,15	43	5.456	1,07	5.840	330.000	208.000
B	95	5	147,28	43	5.456	0,69	3.765	555.000	349.000
B	96	5	69,38	43	5.456	0,76	4.145	290.000	183.000
B	97	5	147,28	43	5.456	0,69	3.765	555.000	349.000
B	98	5	56,15	43	5.456	0,77	4.200	235.000	148.000
B	99	6	99,12	43	5.456	0,71	3.875	385.000	242.000
B	100	6	170,22	43	5.456	0,63	3.435	585.000	368.000
B	101	6	170,22	43	5.456	0,57	3.110	530.000	334.000
B	102	6	122,68	43	5.456	0,62	3.385	415.000	261.000
B	103	6	56,15	43	5.456	0,62	3.385	190.000	120.000
B	104	6	117,82	43	5.456	0,72	3.930	465.000	293.000
B	105	6	49,69	43	5.456	0,84	4.585	230.000	145.000
B	106	6	117,82	43	5.456	0,72	3.930	465.000	293.000
B	107	6	56,15	43	5.456	0,87	4.745	265.000	167.000
B	108	7	99,12	43	5.456	0,72	3.930	390.000	246.000
B	109	7	170,22	43	5.456	0,63	3.435	585.000	368.000
B	110	7	170,22	43	5.456	0,58	3.165	540.000	340.000
B	111	7	122,68	43	5.456	0,64	3.490	430.000	271.000
B	112	7	56,15	43	5.456	0,66	3.600	200.000	126.000
B	113	7	117,82	43	5.456	0,72	3.930	465.000	293.000
B	114	7	49,69	43	5.456	0,74	4.035	200.000	126.000
B	115	7	117,82	43	5.456	0,72	3.930	465.000	293.000
B	116	7	56,15	43	5.456	0,88	4.800	270.000	170.000
B	117	8	99,12	43	5.456	0,87	4.745	470.000	296.000
B	118	8	170,22	43	5.456	0,85	4.640	790.000	497.000
B	119	8	170,22	43	5.456	0,59	3.220	550.000	346.000
B	120	8	122,68	43	5.456	0,79	4.310	530.000	334.000
B	121	8	56,15	43	5.456	0,64	3.490	195.000	123.000
B	122	8	117,82	43	5.456	0,73	3.985	470.000	296.000
B	123	8	49,69	43	5.456	0,64	3.490	175.000	110.000
B	124	8	117,82	43	5.456	0,73	3.985	470.000	296.000
B	125	8	56,15	43	5.456	1,13	6.165	345.000	217.000
B	126	9	99,12	43	5.456	0,73	3.985	395.000	249.000
B	127	9	170,22	43	5.456	0,62	3.385	575.000	362.000
B	128	9	170,22	43	5.456	0,86	4.690	800.000	504.000

B	129	9	122,68	43	5.456	0,93	5.075	625.000	393.000
B	130	9	56,15	43	5.456	0,64	3.490	195.000	123.000
B	131	9	117,82	43	5.456	0,73	3.985	470.000	296.000
B	132	9	49,69	43	5.456	0,89	4.855	240.000	151.000
B	133	9	117,82	43	5.456	0,73	3.985	470.000	296.000
B	134	9	56,15	43	5.456	0,89	4.855	275.000	173.000
B	135	10	99,12	43	5.456	0,92	5.020	500.000	315.000
B	136	10	170,22	43	5.456	0,67	3.655	620.000	390.000
B	137	10	170,22	43	5.456	0,60	3.275	555.000	349.000
B	138	10	122,68	43	5.456	0,88	4.800	590.000	371.000
B	139	10	56,15	43	5.456	0,64	3.490	195.000	123.000
B	140	10	117,82	43	5.456	0,74	4.035	475.000	299.000
B	141	10	49,69	43	5.456	0,65	3.545	175.000	110.000
B	142	10	117,82	43	5.456	0,74	4.035	475.000	299.000
B	143	10	56,15	43	5.456	0,90	4.910	275.000	173.000
B	144	11	99,12	43	5.456	0,89	4.855	480.000	302.000
B	145	11	170,22	43	5.456	0,63	3.435	585.000	368.000
B	146	11	170,22	43	5.456	0,87	4.745	810.000	510.000
B	147	11	122,68	43	5.456	0,88	4.800	590.000	371.000
B	148	11	56,15	43	5.456	0,65	3.545	200.000	126.000
B	149	11	117,82	43	5.456	0,74	4.035	475.000	299.000
B	150	11	49,69	43	5.456	0,82	4.475	220.000	138.000
B	151	11	117,82	43	5.456	0,74	4.035	475.000	299.000
B	152	11	56,15	43	5.456	0,91	4.965	280.000	176.000
B	153	12	99,12	43	5.456	0,78	4.255	420.000	264.000
B	154	12	170,22	43	5.456	0,64	3.490	595.000	375.000
B	155	12	170,22	43	5.456	0,88	4.800	815.000	513.000
B	156	12	122,68	43	5.456	0,94	5.130	630.000	397.000
B	157	12	56,15	43	5.456	0,69	3.765	210.000	132.000
B	158	12	117,82	43	5.456	0,75	4.090	480.000	302.000
B	159	12	49,69	43	5.456	0,90	4.910	245.000	154.000
B	160	12	117,82	43	5.456	0,77	4.200	495.000	312.000
B	161	12	56,15	43	5.456	0,96	5.240	295.000	186.000
B	162	13	99,12	43	5.456	0,78	4.255	420.000	264.000
B	163	13	170,22	43	5.456	0,65	3.545	605.000	381.000
B	164	13	170,22	43	5.456	1,06	5.785	985.000	620.000
B	165	13	122,68	43	5.456	0,74	4.035	495.000	312.000
B	166	13	56,15	43	5.456	0,94	5.130	290.000	183.000
B	167	13	117,82	43	5.456	0,75	4.090	480.000	302.000
B	168	13	49,69	43	5.456	0,66	3.600	180.000	113.000
B	169	13	117,82	43	5.456	0,78	4.255	500.000	315.000
B	170	13	56,15	43	5.456	0,96	5.240	295.000	186.000
B	171	14	99,12	43	5.456	0,79	4.310	425.000	268.000
B	172	14	170,22	43	5.456	0,65	3.545	605.000	381.000

B	173	14	170,22	43	5.456	0,63	3.435	585.000	368.000
B	174	14	122,68	43	5.456	0,75	4.090	500.000	315.000
B	175	14	56,15	43	5.456	0,70	3.820	215.000	135.000
B	176	14	117,82	43	5.456	0,76	4.145	490.000	308.000
B	177	14	49,69	43	5.456	1,04	5.675	280.000	176.000
B	178	14	117,82	43	5.456	0,78	4.255	500.000	315.000
B	179	14	56,15	43	5.456	0,97	5.290	295.000	186.000
B	180	15	99,12	43	5.456	0,79	4.310	425.000	268.000
B	181	15	170,22	43	5.456	0,73	3.985	680.000	428.000
B	182	15	170,22	43	5.456	0,78	4.255	725.000	456.000
B	183	15	122,68	43	5.456	0,75	4.090	500.000	315.000
B	184	15	56,15	43	5.456	0,82	4.475	250.000	157.000
B	185	15	117,82	43	5.456	0,76	4.145	490.000	308.000
B	186	15	49,69	43	5.456	0,67	3.655	180.000	113.000
B	187	15	117,82	43	5.456	0,79	4.310	510.000	321.000
B	188	15	56,15	43	5.456	0,98	5.345	300.000	189.000
B	189	16	99,12	43	5.456	1,00	5.455	540.000	340.000
B	190	16	170,22	43	5.456	0,73	3.985	680.000	428.000
B	191	16	170,22	43	5.456	0,93	5.075	865.000	545.000
B	192	16	122,68	43	5.456	0,76	4.145	510.000	321.000
B	193	16	212,00	43	5.456	0,72	3.930	835.000	526.000
B	194	16	212,00	43	5.456	0,81	4.420	935.000	589.000
B	195	17	99,12	43	5.456	0,80	4.365	435.000	274.000
B	196	17	170,22	43	5.456	1,01	5.510	940.000	592.000
B	197	17	170,22	43	5.456	0,95	5.185	885.000	557.000
B	198	17	122,68	43	5.456	0,76	4.145	510.000	321.000
B	199	17	212,00	43	5.456	0,72	3.930	835.000	526.000
B	200	17	212,00	43	5.456	0,65	3.545	750.000	472.000
B	201	18	99,12	43	5.456	0,81	4.420	440.000	277.000
B	202	18	170,22	43	5.456	1,02	5.565	945.000	595.000
B	203	18	170,22	43	5.456	0,97	5.290	900.000	567.000
B	204	18	122,68	43	5.456	0,76	4.145	510.000	321.000
B	205	18	212,00	43	5.456	0,73	3.985	845.000	532.000
B	206	18	212,00	43	5.456	0,76	4.145	880.000	554.000
B	207	19	99,12	43	5.456	0,80	4.365	435.000	274.000
B	208	19	170,22	43	5.456	0,76	4.145	705.000	444.000
B	209	19	170,22	43	5.456	0,99	5.400	920.000	579.000
B	210	19	122,68	43	5.456	0,77	4.200	515.000	324.000
B	211	19	212,00	43	5.456	0,62	3.385	720.000	453.000
B	212	19	212,00	43	5.456	0,62	3.385	720.000	453.000
B	213	20	99,12	43	5.456	0,95	5.185	515.000	324.000
B	214	20	170,22	43	5.456	0,76	4.145	705.000	444.000
B	215	20	170,22	43	5.456	0,74	4.035	685.000	431.000
B	216	20	122,68	43	5.456	0,77	4.200	515.000	324.000

B	217	20	212,00	43	5.456	0,74	4.035	855.000	538.000
B	218	20	212,00	43	5.456	0,78	4.255	900.000	567.000
B	219	21	99,12	43	5.456	0,95	5.185	515.000	324.000
B	220	21	170,22	43	5.456	0,93	5.075	865.000	545.000
B	221	21	170,22	43	5.456	1,03	5.620	955.000	601.000
B	222	21	122,68	43	5.456	0,78	4.255	520.000	327.000
B	223	21	212,00	43	5.456	0,75	4.090	865.000	545.000
B	224	21	212,00	43	5.456	0,82	4.475	950.000	598.000
B	225	22	99,12	43	5.456	0,83	4.530	450.000	283.000
B	226	22	383,64	43	5.456	1,35	7.365	2.825.000	1.778.000
B	227	22	122,68	43	5.456	0,78	4.255	520.000	327.000
B	228	22	212,00	43	5.456	0,75	4.090	865.000	545.000
B	229	22	212,00	43	5.456	0,80	4.365	925.000	582.000
B	230	23	99,12	43	5.456	0,84	4.585	455.000	286.000
B	231	23	404,24	43	5.456	1,35	7.365	2.975.000	1.873.000
<b>TOPLAM</b>								<b>243.930.000</b>	<b>159.750.000</b>

## 7.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

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 varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi 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. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

## 7.2.1 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Parsel üzerinde inşasına devam edilen projenin büyüklükleri hazlihazırda ruhsat ve mimari projeler üzerinden esas alınmıştır. Buna göre parsel üzerinde inşa edilecek yapıya ilişkin toplam inşaat alanı ve satılabilir alanların listesi aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	84.836,00
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	53.980,37
SATILABİLİR TİCARİ ALAN (m <sup>2</sup> )	799,67
ORTAK ALANLAR (m <sup>2</sup> )	30.055,96

### Varsayımlar

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı yapı sınıfı V-A olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.425,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin m<sup>2</sup> birim maliyetinin konut alanlarında aynı olacağı (1.425,-TL), ticari alanlarda %30 düşürülerek 997,50 TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak, otopark ve teknik hacimlerde vd) ise %60 düşürülerek 570,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Projenin toplam inşaat maliyeti değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	53.980,37	1.425,00	76.922.028
TİCARİ	799,67	997,50	797.671
ORTAK ALANLAR	30.055,96	570	17.131.897
<b>TOPLAM</b>	<b>84.836,00</b>	<b>1.104</b>	<b>94.851.596</b>

- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri mevcut maliyetler içerisinde teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki mevcut projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.
- İnşaatın yaklaşık 15 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturmuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Buna göre diğer maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İnşaat Maliyeti	-	94.851.596
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>		
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	1.897.032
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	3.319.806
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	948.516
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	1.422.774
Müteahhit Ücreti	7,00%	6.639.612
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>109.079.335</b>

- İnşaatın mevcut tamamlanma oranı %46 mertebesinde hesaplanmış olup halihazırda katlanılmış maliyet (109.079.335 x 46/100) 50.176.494,-TL olarak kalan maliyet ise (109.079.335 - 50.176.494) 58.902.841,-TL olarak hesaplanmıştır.

## 7.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerindeki inşa edilmekte olan proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut ve ticari alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile S.53 ila 63'te hesaplanmıştır. Konut ve ticari ünitelerin

bugünkü toplam değeri 243.930.000,-TL olarak hesaplanmış olup hesaplamalarda bu büyüklük kullanılmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda da özetlenmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	53.980,37	4.420	238.615.000
TİCARİ	799,67	6.646	5.315.000
TOPLAM	54.780,04	4.453	243.930.000

### 7.2.3 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

#### **Varsayımlar :**

##### **Makroekonomik Büyüklükler:**

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları ekteki tablolarda sunulmuştur.

##### **Reel İskonto Oranı:**

Risksiz getiri oranı olarak Türkiye Cumhuriyeti 10 yıllık tahvil faiz oranı olan %11,09 kullanılmış, olup bu oran %11 olarak yuvarlanmıştır.

##### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

##### **Satışa Esas Konut ve Ticari Alanları:**

Proje bünyesindeki satışa esas toplam konut alanı 53.980,37 m<sup>2</sup>, ticari alan ise 799,67 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 84.836 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti sayfa 65 ve 66'da toplam 109.079.335,-TL olarak hesaplanmıştır. Ancak halihazırda projenin %46 mertebesinde tamamlanmış olması sebebiyle kalan maliyet 58.902.841,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu tutar tabloya dolar cinsinden aktarılmış olup Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan döviz satış kuru kullanılmıştır.

İnşaatın kalan kısmının 10 ay süreceği ve tamamının 2018 yılı içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

### Ünitelerin Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Ünite satışlarının 2018 ile 2020 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, emsal analizi bölümünde hesaplandığı gibi bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri ve projenin nitelikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Günümüz ekonomik koşullarındaki konutlar için ortalama m<sup>2</sup> birim satış değeri yaklaşık 4.420,-TL (1.158,-USD) ; ticari üniteler için satış değeri ise yaklaşık 6.646,-TL (1.742,-USD) olarak hesaplanmış olup bu tutarlar tabloya dolar cinsinden aktarılmış, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan 25.12.2017 tarihli efektif döviz satış kuru kullanılmıştır. Satış fiyatlarının dolar bazında sabit kalacağı varsılmıştır.

	2018	2019	2020
Satış Gerçekleşme Oranı	% 60	%35	%5
Konut m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	1.158 USD	1.158 USD	1.158 USD
Ticari Ünite m <sup>2</sup> Satış Fiyatı	1.742 USD	1.742 USD	1.742 USD

### Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) projenin bugünkü finansal değeri ~ 149.490.000,-TL olarak bulunmuştur.

	2018	2019	2020
Konutların m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.158	1.158	1.158
Satışa Esas Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	53.980,37		
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (USD)	62.509.268	62.509.268	62.509.268
Ticari Birimlerin m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.742	1.742	1.742
Satışa Esas Ticari Alan (m <sup>2</sup> )	799,67		
Azami Yıllık Ticari Birim Satış Geliri (USD)	1.393.025	1.393.025	1.393.025
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	63.902.294	63.902.294	63.902.294
Satış Oranı	60%	35%	5%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (USD)	38.341.376	22.365.803	3.195.115
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	84.836		
Ortalama m <sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (USD)	336,98		
Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	28.588.035		
İnşai Tamamlanma Oranı (%)	46,00		
Toplam Kalan İnşaat Maliyeti (USD)	15.437.539		

25/12/2017 USD/TL	3,8156
12/2016 – 11/2017 TÜFE	12,31%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	11%	10%	10%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	9%	8%	8%

Dönem Sonu Kuru	4,152	4,478	4,829
Ortalama Kur	3,984	4,315	4,654

Reel İskonto Oranı	11%	11%	11%
Nominal İskonto Oranı	23%	22%	22%
1 / İskonto Faktörü	1,23	1,51	1,85

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%
--	----

<b>Satış Gelirleri</b>	<b>127.291.301</b>	<b>96.510.781</b>	<b>59.474.431</b>
Satış Oranı	50%	35%	20%
Kümülatif Satış Oranı	50%	85%	105%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	63.902.294	63.902.294	63.902.294
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (USD)	31.951.147	22.365.803	12.780.459
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	127.291.301	96.510.781	59.474.431

<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>61.502.157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
İnşaat Gerçekleşme Oranı	100%	0%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	100%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (USD)	15.437.539	15.437.539	15.437.539
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (USD)	15.437.539	0	0
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	61.502.157	0	0

29/12/2017 İtibarı İle İndirgenmiş Gelir	103.312.476	63.862.963	32.232.045
29/12/2017 İtibarı İle İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	49.916.530	0	0
29/12/2017 İtibarı İle Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	53.395.946	63.862.963	32.232.045

29/12/2017 İtibarı İle Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	199.407.484
29/12/2017 İtibarı İle Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	49.916.530
29/12/2017 İtibarı İle Projenin Finansal Değeri (TL)	149.490.954

### 7.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

## 7.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	159.750.000
Gelir Yaklaşımı	149.490.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>159.750.000</b>

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "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:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "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." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve

sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımamasından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **159.750.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyeti tüm gayrimenkullerde 99/100 oranında olduğundan Kiler GYO A.Ş.'nin hissesine tekabül eden toplam değer ise **158.150.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## **8. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde GYO kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## **9. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen proje bünyesindeki gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre Kiler GYO A.Ş.'ne ait hisselerin günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri toplamı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>		
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>158.150.000,-TL</b>	<b>41.448.265,-USD</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>186.617.000,-TL</b>	<b>48.908.953,-USD</b>

Buldukları bölge, konumları, mimari ve inşai özellikleri ile ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor 2 (iki) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı %18 kabul edilmiştir.



Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Ekspertiz tarihi: 29 Aralık 2017)

## **10. BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI**

---

**Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

Saygılarımızla,

Muhammed Mustafa YÜKSEL  
Harita Mühendisi



(SPK Lisans Belge No: 401651)  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Halil Sertaç GÜNDOĞDU  
Harita Mühendisi



(SPK Lisans Belge No: 4041865)  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

## 11. BÖLÜM EKLER

---

- Konum krokileri
- İpotek yazısı
- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- Mimari proje fotoğrafları
- İnşaat seviyesi ilerleme çizelgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Resmi imar durum yazısı
- Sözleşme sureti
- Tapu suretleri (1 Klasör)
- TAKBİS kayıtları (5 Klasör)