



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manzara Adalar, 577 Adet Bağımsız Bölüm
Kartal / İSTANBUL
2019/İŞGYO/003

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Ekim 2019 tarih ve 003 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 13 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 20 Aralık 2019
Rapor No	: 5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2019/İŞGYO/003
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden proje bünyesinde yer alan 577 adet taşınmazın ve taşınmazların İş GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Manzara Adalar Projesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, No: 1A, A Blok, 129 adet bağımsız bölüm, No: 1B, B Blok, 119 adet bağımsız bölüm No: 1C, C Blok, 105 adet bağımsız bölüm ile Yakacık Caddesi No: 67/B, D Blok, 131 adet bağımsız bölüm, No: 67/A, E Blok, 68 adet bağımsız bölüm, No: 67/C, F (Çarşı) Blok, 25 adet bağımsız bölüm, Kartal/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 36.724,88 m ² yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde yer alan Kartal Manzara Adalar Projesi bünyesindeki toplam 577 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Konut + Ticaret", Plan notları: "İnşaat Nizamı: Blok nizam, TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 2,00"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut, Ofis ve Dükkan

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

577 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	683.710.000,-TL
577 Adet Bağımsız Bölümün İş GYO A.Ş. Hasılat Payının Toplam Pazar Değeri	508.842.500,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	15
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	16
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	27
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	27
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	28
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	29
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	29
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	29
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	30
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	30
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	30
5.2.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	31
5.3.	BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	31
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	32
5.5.	EMSAL PAY ORANI	33
5.6.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	33
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	33
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	38
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI	38
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	41
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	41
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	41
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	44
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	45
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	45
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	48
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	48
10. BÖLÜM	SONUÇ	49

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Manzara Adalar Projesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, No: 1A, A Blok, 129 adet bağımsız bölüm, No: 1B, B Blok, 119 adet bağımsız bölüm No: 1C, C Blok, 105 adet bağımsız bölüm ile Yakacık Caddesi No: 67/B, D Blok, 131 adet bağımsız bölüm, No: 67/A, E Blok, 68 adet bağımsız bölüm, No: 67/C, F (Çarşı) Blok, 25 adet bağımsız bölüm, Kartal/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2019 tarih ve 003 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 13 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 20 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/İŞGYO/003
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen 577 adet bağımsız bölümün ve İş GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 – 11, Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (850) 724 23 50
FAKS NO	: +90 (212) 325 23 80
TESCİL TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 958.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 402908
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; 577 adet bağımsız bölümün ve İŞ GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Kartal
MAHALLESİ : Yukarı
PAFTA NO : G22A14B2B
ADA NO : 10047
PARSEL NO : 6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : A, B, C, D, E ve F Blok Betonarme Apartman ve Arsası (*)
ARSA ALANI : 36.724,88 m²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI									
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	A	1	Zemin+1	Dubleks Konut	53721 / 36724880	322	31848	10.07.2018	15606
2	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	53721 / 36724880	322	31849	10.07.2018	15606
3	A	3	1	Konut	27499 / 36724880	322	31850	10.07.2018	15606
4	A	4	1	Konut	27772 / 36724880	322	31851	10.07.2018	15606
5	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	61895 / 36724880	322	31852	10.07.2018	15606
6	A	10	2	Konut	23792 / 36724880	322	31857	10.07.2018	15606
7	A	13	2	Konut	27894 / 36724880	322	31860	10.07.2018	15606
8	A	22	3	Konut	28015 / 36724880	322	31869	10.07.2018	15606
9	A	29	4	Konut	14190 / 36724880	322	31876	10.07.2018	15606
10	A	31	5	Konut	39866 / 36724880	322	31878	10.07.2018	15606
11	A	34	5	Konut	34366 / 36724880	322	31881	10.07.2018	15606
12	A	39	5	Konut	39957 / 36724880	322	31886	10.07.2018	15606
13	A	40	6	Konut	39744 / 36724880	322	31887	10.07.2018	15606
14	A	43	6	Konut	33758 / 36724880	322	31890	10.07.2018	15606
15	A	47	6	Konut	57185 / 36724880	322	31894	10.07.2018	15606
16	A	48	7	Konut	39987 / 36724880	322	31895	10.07.2018	15606
17	A	51	7	Konut	33910 / 36724880	322	31898	10.07.2018	15606
18	A	55	7	Konut	57519 / 36724880	322	31902	10.07.2018	15606
19	A	56	8	Konut	40078 / 36724880	322	31903	10.07.2018	15606
20	A	59	8	Konut	34062 / 36724880	323	31906	10.07.2018	15606
21	A	63	8	Konut	57732 / 36724880	323	31910	10.07.2018	15606
22	A	64	9	Konut	40139 / 36724880	323	31911	10.07.2018	15606
23	A	67	9	Konut	34244 / 36724880	323	31914	10.07.2018	15606
24	A	71	9	Konut	57884 / 36724880	323	31918	10.07.2018	15606
25	A	72	10	Konut	40200 / 36724880	323	31919	10.07.2018	15606
26	A	75	10	Konut	34396 / 36724880	323	31922	10.07.2018	15606
27	A	79	10	Konut	58036 / 36724880	323	31926	10.07.2018	15606
28	A	80	11	Konut	40261 / 36724880	323	31927	10.07.2018	15606
29	A	83	11	Konut	34579 / 36724880	323	31930	10.07.2018	15606
30	A	87	11	Konut	58158 / 36724880	323	31934	10.07.2018	15606
31	A	88	12	Konut	40321 / 36724880	323	31935	10.07.2018	15606
32	A	91	12	Konut	34730 / 36724880	323	31938	10.07.2018	15606
33	A	95	12	Konut	58340 / 36724880	323	31942	10.07.2018	15606
34	A	96	13	Konut	40838 / 36724880	323	31943	10.07.2018	15606
35	A	99	13	Konut	35065 / 36724880	323	31946	10.07.2018	15606
36	A	103	13	Konut	59130 / 36724880	323	31950	10.07.2018	15606
37	A	105	14	Konut	23093 / 36724880	323	31952	10.07.2018	15606
38	A	107	14	Konut	35217 / 36724880	323	31954	10.07.2018	15606
39	A	111	14	Konut	59312 / 36724880	323	31958	10.07.2018	15606
40	A	113	15	Konut	23214 / 36724880	323	31960	10.07.2018	15606
41	A	115	15	Konut	35369 / 36724880	323	31962	10.07.2018	15606
42	A	119	15	Konut	59525 / 36724880	323	31966	10.07.2018	15606

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
43	A	121	16	Konut	23366 / 36724880	323	31968	10.07.2018	15606
44	A	123	16	Konut	35551 / 36724880	323	31970	10.07.2018	15606
45	A	127	16	Konut	59707 / 36724880	323	31974	10.07.2018	15606
46	A	129	17	Konut	23761 / 36724880	323	31976	10.07.2018	15606
47	A	130	17	Konut	17107 / 36724880	323	31977	10.07.2018	15606
48	A	131	17	Konut	35885 / 36724880	323	31978	10.07.2018	15606
49	A	135	17	Konut	60588 / 36724880	323	31982	10.07.2018	15606
50	A	137	18	Konut	23913 / 36724880	323	31984	10.07.2018	15606
51	A	138	18	Konut	17229 / 36724880	323	31985	10.07.2018	15606
52	A	139	18	Konut	36067 / 36724880	323	31986	10.07.2018	15606
53	A	143	18	Konut	60771 / 36724880	323	31990	10.07.2018	15606
54	A	151	19	Konut	60740 / 36724880	323	31998	10.07.2018	15606
55	A	153	20	Konut	24308 / 36724880	323	32000	10.07.2018	15606
56	A	155	20	Konut	36736 / 36724880	323	32002	10.07.2018	15606
57	A	159	20	Konut	61500 / 36724880	324	32006	10.07.2018	15606
58	A	161	21	Konut	24460 / 36724880	324	32008	10.07.2018	15606
59	A	162	21	Konut	17806 / 36724880	324	32009	10.07.2018	15606
60	A	163	21	Konut	36918 / 36724880	324	32010	10.07.2018	15606
61	A	167	21	Konut	61895 / 36724880	324	32014	10.07.2018	15606
62	A	169	23	Konut	30294 / 36724880	324	32016	10.07.2018	15606
63	A	170	23	Konut	16803 / 36724880	324	32017	10.07.2018	15606
64	A	175	23	Konut	15679 / 36724880	324	32022	10.07.2018	15606
65	A	176	23	Konut	62685 / 36724880	324	32023	10.07.2018	15606
66	A	179	24	Konut	16894 / 36724880	324	32026	10.07.2018	15606
67	A	180	24	Konut	26040 / 36724880	324	32027	10.07.2018	15606
68	A	187	25	Konut	30628 / 36724880	324	32034	10.07.2018	15606
69	A	189	25	Konut	26131 / 36724880	324	32036	10.07.2018	15606
70	A	190	25	Konut	10179 / 36724880	324	32037	10.07.2018	15606
71	A	196	26	Konut	30750 / 36724880	324	32043	10.07.2018	15606
72	A	198	26	Konut	26253 / 36724880	324	32045	10.07.2018	15606
73	A	202	26	Konut	15892 / 36724880	324	32049	10.07.2018	15606
74	A	205	27	Konut	30841 / 36724880	324	32052	10.07.2018	15606
75	A	206	27	Konut	17137 / 36724880	324	32053	10.07.2018	15606
76	A	207	27	Konut	26374 / 36724880	324	32054	10.07.2018	15606
77	A	214	28	Konut	30993 / 36724880	324	32061	10.07.2018	15606
78	A	215	28	Konut	17198 / 36724880	324	32062	10.07.2018	15606
79	A	216	28	Konut	26496 / 36724880	324	32063	10.07.2018	15606
80	A	223	29	Konut	28957 / 36724880	324	32070	10.07.2018	15606
81	A	224	29	Konut	27165 / 36724880	324	32071	10.07.2018	15606
82	A	225	29	Konut	26587 / 36724880	324	32072	10.07.2018	15606
83	A	229	29	Konut	16104 / 36724880	324	32076	10.07.2018	15606
84	A	233	30	Konut	29079 / 36724880	324	32080	10.07.2018	15606
85	A	234	30	Konut	27256 / 36724880	324	32081	10.07.2018	15606
86	A	235	30	Konut	26709 / 36724880	324	32082	10.07.2018	15606
87	A	239	30	Konut	16195 / 36724880	324	32086	10.07.2018	15606
88	A	243	31	Konut	29170 / 36724880	324	32090	10.07.2018	15606
89	A	244	31	Konut	27377 / 36724880	324	32091	10.07.2018	15606
90	A	245	31	Konut	26830 / 36724880	324	32092	10.07.2018	15606
91	A	246	31	Konut	10422 / 36724880	324	32093	10.07.2018	15606
92	A	249	31	Konut	16256 / 36724880	324	32096	10.07.2018	15606
93	A	253	32	Konut	29291 / 36724880	324	32100	10.07.2018	15606
94	A	254	32	Konut	27499 / 36724880	324	32101	10.07.2018	15606
95	A	255	32	Konut	26952 / 36724880	325	32102	10.07.2018	15606
96	A	259	32	Konut	16317 / 36724880	325	32106	10.07.2018	15606
97	A	263	33	Konut	29413 / 36724880	325	32110	10.07.2018	15606
98	A	264	33	Konut	27620 / 36724880	325	32111	10.07.2018	15606
99	A	265	33	Konut	27073 / 36724880	325	32112	10.07.2018	15606
100	A	269	33	Konut	16378 / 36724880	325	32116	10.07.2018	15606
101	A	273	34	Konut	29504 / 36724880	325	32120	10.07.2018	15606
102	A	274	34	Konut	27742 / 36724880	325	32121	10.07.2018	15606
103	A	275	34	Konut	27165 / 36724880	325	32122	10.07.2018	15606
104	A	279	34	Konut	16469 / 36724880	325	32126	10.07.2018	15606
105	A	280	34	Konut	18687 / 36724880	325	32127	10.07.2018	15606
106	A	283	35	Konut	29626 / 36724880	325	32130	10.07.2018	15606

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ÇİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
107	A	284	35	Konut	27833 / 36724880	325	32131	10.07.2018	15606
108	A	285	35	Konut	27286 / 36724880	325	32132	10.07.2018	15606
109	A	289	35	Konut	16530 / 36724880	325	32136	10.07.2018	15606
110	A	293	36	Konut	29747 / 36724880	325	32140	10.07.2018	15606
111	A	294	36	Konut	27955 / 36724880	325	32141	10.07.2018	15606
112	A	295	36	Konut	27408 / 36724880	325	32142	10.07.2018	15606
113	A	299	36	Konut	16590 / 36724880	325	32146	10.07.2018	15606
114	A	303	37	Konut	29838 / 36724880	325	32150	10.07.2018	15606
115	A	304	37	Konut	28076 / 36724880	325	32151	10.07.2018	15606
116	A	305	37	Konut	27529 / 36724880	325	32152	10.07.2018	15606
117	A	309	37	Konut	16651 / 36724880	325	32156	10.07.2018	15606
118	A	313	38	Konut	29960 / 36724880	325	32160	10.07.2018	15606
119	A	314	38	Konut	28198 / 36724880	325	32161	10.07.2018	15606
120	A	315	38	Konut	27620 / 36724880	325	32162	10.07.2018	15606
121	A	319	38	Konut	16742 / 36724880	325	32166	10.07.2018	15606
122	A	322	39+40	Konut	121967 / 36724880	325	32169	10.07.2018	15606
123	A	323	39	Konut	62351 / 36724880	325	32170	10.07.2018	15606
124	A	324	39	Konut	28714 / 36724880	325	32171	10.07.2018	15606
125	A	326	39	Konut	16682 / 36724880	325	32173	10.07.2018	15606
126	A	327	39	Konut	59707 / 36724880	325	32174	10.07.2018	15606
127	A	329	40	Konut	28836 / 36724880	325	32176	10.07.2018	15606
128	A	331	40	Konut	16742 / 36724880	325	32178	10.07.2018	15606
129	A	332	40	Konut	59950 / 36724880	325	32179	10.07.2018	15606
130	B	5	Zemin	Konut	39288 / 36724880	325	32184	10.09.2018	20013
131	B	6	Zemin	Konut	37860 / 36724880	325	32185	10.09.2018	20013
132	B	10	1	Konut	39471 / 36724880	325	32189	10.09.2018	20013
133	B	11	1	Konut	38042 / 36724880	325	32190	10.09.2018	20013
134	B	14	1+2	Dubleks Konut	54998 / 36724880	325	32193	10.09.2018	20013
135	B	15	1+2	Dubleks Konut	51534 / 36724880	325	32194	10.09.2018	20013
136	B	16	2	Konut	15010 / 36724880	325	32195	10.09.2018	20013
137	B	19	2	Konut	39653 / 36724880	325	32198	10.09.2018	20013
138	B	20	2	Konut	38225 / 36724880	325	32199	10.09.2018	20013
139	B	24	2	Konut	16256 / 36724880	326	32203	10.09.2018	20013
140	B	29	3	Konut	38437 / 36724880	326	32208	10.09.2018	20013
141	B	32	3	Konut	33272 / 36724880	326	32211	10.09.2018	20013
142	B	33	3	Konut	16317 / 36724880	326	32212	10.09.2018	20013
143	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	62472 / 36724880	326	32213	10.09.2018	20013
144	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	57884 / 36724880	326	32214	10.09.2018	20013
145	B	39	4	Konut	39379 / 36724880	326	32218	10.09.2018	20013
146	B	40	4	Konut	37982 / 36724880	326	32219	10.09.2018	20013
147	B	43	4	Konut	33454 / 36724880	326	32222	10.09.2018	20013
148	B	44	4	Konut	16408 / 36724880	326	32223	10.09.2018	20013
149	B	48	5	Konut	38620 / 36724880	326	32227	10.09.2018	20013
150	B	49	5	Konut	37252 / 36724880	326	32228	10.09.2018	20013
151	B	52	5	Konut	33637 / 36724880	326	32231	10.09.2018	20013
152	B	53	5	Konut	16469 / 36724880	326	32232	10.09.2018	20013
153	B	57	6	Konut	38741 / 36724880	326	32236	10.09.2018	20013
154	B	58	6	Konut	41020 / 36724880	326	32237	10.09.2018	20013
155	B	61	6	Konut	33789 / 36724880	326	32240	10.09.2018	20013
156	B	62	6	Konut	15497 / 36724880	326	32241	10.09.2018	20013
157	B	66	7	Konut	39106 / 36724880	326	32245	10.09.2018	20013
158	B	67	7	Konut	41324 / 36724880	326	32246	10.09.2018	20013
159	B	68	7	Konut	22455 / 36724880	326	32247	10.09.2018	20013
160	B	70	7	Konut	33910 / 36724880	326	32249	10.09.2018	20013
161	B	74	8	Konut	39197 / 36724880	326	32253	10.09.2018	20013
162	B	75	8	Konut	41385 / 36724880	326	32254	10.09.2018	20013
163	B	76	8	Konut	22607 / 36724880	326	32255	10.09.2018	20013
164	B	78	8	Konut	34062 / 36724880	326	32257	10.09.2018	20013
165	B	82	9	Konut	39258 / 36724880	326	32261	10.09.2018	20013
166	B	83	9	Konut	41446 / 36724880	326	32262	10.09.2018	20013
167	B	86	9	Konut	34244 / 36724880	326	32265	10.09.2018	20013
168	B	90	10	Konut	39319 / 36724880	326	32269	10.09.2018	20013
169	B	91	10	Konut	41537 / 36724880	326	32270	10.09.2018	20013
170	B	92	10	Konut	23062 / 36724880	326	32271	10.09.2018	20013

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
171	B	94	10	Konut	34396 / 36724880	326	32273	10.09.2018	20013
172	B	98	11	Konut	39410 / 36724880	326	32277	10.09.2018	20013
173	B	99	11	Konut	41598 / 36724880	326	32278	10.09.2018	20013
174	B	100	11	Konut	23002 / 36724880	326	32279	10.09.2018	20013
175	B	102	11	Konut	34579 / 36724880	326	32281	10.09.2018	20013
176	B	106	12	Konut	39835 / 36724880	326	32285	10.09.2018	20013
177	B	108	12	Konut	23154 / 36724880	326	32287	10.09.2018	20013
178	B	110	12	Konut	34730 / 36724880	326	32289	10.09.2018	20013
179	B	113	13	Konut	25979 / 36724880	326	32292	10.09.2018	20013
180	B	114	13	Konut	40078 / 36724880	326	32293	10.09.2018	20013
181	B	116	13	Konut	23549 / 36724880	326	32295	10.09.2018	20013
182	B	118	13	Konut	35065 / 36724880	326	32297	10.09.2018	20013
183	B	121	14	Konut	26344 / 36724880	327	32300	10.09.2018	20013
184	B	122	14	Konut	40200 / 36724880	327	32301	10.09.2018	20013
185	B	124	14	Konut	23670 / 36724880	327	32303	10.09.2018	20013
186	B	126	14	Konut	35217 / 36724880	327	32305	10.09.2018	20013
187	B	129	15	Konut	26283 / 36724880	327	32308	10.09.2018	20013
188	B	134	15	Konut	35369 / 36724880	327	32313	10.09.2018	20013
189	B	137	16	Konut	26435 / 36724880	327	32316	10.09.2018	20013
190	B	142	16	Konut	35551 / 36724880	327	32321	10.09.2018	20013
191	B	145	17	Konut	26891 / 36724880	327	32324	10.09.2018	20013
192	B	150	17	Konut	35885 / 36724880	327	32329	10.09.2018	20013
193	B	151	18	Konut	25858 / 36724880	327	32330	10.09.2018	20013
194	B	153	18	Konut	27073 / 36724880	327	32332	10.09.2018	20013
195	B	158	18	Konut	36067 / 36724880	327	32337	10.09.2018	20013
196	B	159	19	Konut	26192 / 36724880	327	32338	10.09.2018	20013
197	B	166	19	Konut	36523 / 36724880	327	32345	10.09.2018	20013
198	B	167	20	Konut	26314 / 36724880	327	32346	10.09.2018	20013
199	B	169	20	Konut	27590 / 36724880	327	32348	10.09.2018	20013
200	B	174	20	Konut	36736 / 36724880	327	32353	10.09.2018	20013
201	B	175	21	Konut	26466 / 36724880	327	32354	10.09.2018	20013
202	B	177	21	Konut	27742 / 36724880	327	32356	10.09.2018	20013
203	B	182	21	Konut	36918 / 36724880	327	32361	10.09.2018	20013
204	B	183	22	Konut	26618 / 36724880	327	32362	10.09.2018	20013
205	B	185	22	Konut	27894 / 36724880	327	32364	10.09.2018	20013
206	B	190	22	Konut	37131 / 36724880	327	32369	10.09.2018	20013
207	B	192	24	Konut	15466 / 36724880	327	32371	10.09.2018	20013
208	B	193	24	Konut	16165 / 36724880	327	32372	10.09.2018	20013
209	B	194	24	Konut	15284 / 36724880	327	32373	10.09.2018	20013
210	B	203	25	Konut	15527 / 36724880	327	32382	10.09.2018	20013
211	B	204	25	Konut	16226 / 36724880	327	32383	10.09.2018	20013
212	B	210	25	Konut	26618 / 36724880	327	32389	10.09.2018	20013
213	B	214	26	Konut	15618 / 36724880	327	32393	10.09.2018	20013
214	B	225	27	Konut	15679 / 36724880	328	32404	10.09.2018	20013
215	B	226	27	Konut	16378 / 36724880	328	32405	10.09.2018	20013
216	B	233	27	Konut	15679 / 36724880	328	32412	10.09.2018	20013
217	B	235	28	Konut	10301 / 36724880	328	32414	10.09.2018	20013
218	B	236	28	Konut	15740 / 36724880	328	32415	10.09.2018	20013
219	B	237	28	Konut	16438 / 36724880	328	32416	10.09.2018	20013
220	B	244	28	Konut	15740 / 36724880	328	32423	10.09.2018	20013
221	B	245	28	Konut	10392 / 36724880	328	32424	10.09.2018	20013
222	B	247	29	Konut	15800 / 36724880	328	32426	10.09.2018	20013
223	B	248	29	Konut	16499 / 36724880	328	32427	10.09.2018	20013
224	B	254	29	Konut	27073 / 36724880	328	32433	10.09.2018	20013
225	B	257	30	Konut	10483 / 36724880	328	32436	10.09.2018	20013
226	B	258	30	Konut	15892 / 36724880	328	32437	10.09.2018	20013
227	B	259	30	Konut	16590 / 36724880	328	32438	10.09.2018	20013
228	B	260	30	Konut	15709 / 36724880	328	32439	10.09.2018	20013
229	B	269	31	Konut	15952 / 36724880	328	32448	10.09.2018	20013
230	B	270	31	Konut	16651 / 36724880	328	32449	10.09.2018	20013
231	B	271	31	Konut	15770 / 36724880	328	32450	10.09.2018	20013
232	B	277	31	Konut	15952 / 36724880	328	32456	10.09.2018	20013
233	B	280	32	Konut	16013 / 36724880	328	32459	10.09.2018	20013
234	B	282	32	Konut	15831 / 36724880	328	32461	10.09.2018	20013

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
235	B	287	32	Konut	27438 / 36724880	328	32466	10.09.2018	20013
236	B	288	32	Konut	16013 / 36724880	328	32467	10.09.2018	20013
237	B	291	33	Konut	16074 / 36724880	328	32470	10.09.2018	20013
238	B	292	33	Konut	16803 / 36724880	328	32471	10.09.2018	20013
239	B	293	33	Konut	15892 / 36724880	328	32472	10.09.2018	20013
240	B	302	34	Konut	16165 / 36724880	328	32481	10.09.2018	20013
241	B	303	34	Konut	17016 / 36724880	328	32482	10.09.2018	20013
242	B	313	35	Konut	16378 / 36724880	328	32492	10.09.2018	20013
243	B	314	35	Konut	58796 / 36724880	328	32493	10.09.2018	20013
244	B	317	35	Konut	16378 / 36724880	328	32496	10.09.2018	20013
245	B	320	36	Konut	16469 / 36724880	329	32499	10.09.2018	20013
246	B	321	36	Konut	59039 / 36724880	329	32500	10.09.2018	20013
247	B	322	36	Konut	61682 / 36724880	329	32501	10.09.2018	20013
248	B	323	36	Konut	16469 / 36724880	329	32502	10.09.2018	20013
249	C	1	1	Konut	39896 / 36724880	329	32504	22.10.2018	23813
250	C	6	1	Konut	39866 / 36724880	329	32509	22.10.2018	23813
251	C	7	2	Konut	39319 / 36724880	329	32510	22.10.2018	23813
252	C	10	2	Konut	10878 / 36724880	329	32513	22.10.2018	23813
253	C	11	2+3	Dubleks Konut	55271 / 36724880	329	32514	22.10.2018	23813
254	C	12	2+3	Dubleks Konut	51777 / 36724880	329	32515	22.10.2018	23813
255	C	15	2	Konut	40048 / 36724880	329	32518	22.10.2018	23813
256	C	16	3	Konut	39501 / 36724880	329	32519	22.10.2018	23813
257	C	19	3	Konut	15405 / 36724880	329	32522	22.10.2018	23813
258	C	22	3	Konut	40261 / 36724880	329	32525	22.10.2018	23813
259	C	23	4	Konut	39683 / 36724880	329	32526	22.10.2018	23813
260	C	25	4	Konut	14403 / 36724880	329	32528	22.10.2018	23813
261	C	26	4	Konut	33454 / 36724880	329	32529	22.10.2018	23813
262	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	65663 / 36724880	329	32531	22.10.2018	23813
263	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	60831 / 36724880	329	32532	22.10.2018	23813
264	C	33	4	Konut	40443 / 36724880	329	32536	22.10.2018	23813
265	C	34	5	Konut	39228 / 36724880	329	32537	22.10.2018	23813
266	C	37	5	Konut	33637 / 36724880	329	32540	22.10.2018	23813
267	C	39	5	Konut	15557 / 36724880	329	32542	22.10.2018	23813
268	C	42	5	Konut	39957 / 36724880	329	32545	22.10.2018	23813
269	C	43	6	Konut	40261 / 36724880	329	32546	22.10.2018	23813
270	C	46	6	Konut	35429 / 36724880	329	32549	22.10.2018	23813
271	C	51	6	Konut	40990 / 36724880	329	32554	22.10.2018	23813
272	C	52	7	Konut	40443 / 36724880	329	32555	22.10.2018	23813
273	C	53	7	Konut	14707 / 36724880	329	32556	22.10.2018	23813
274	C	55	7	Konut	35672 / 36724880	329	32558	22.10.2018	23813
275	C	58	7	Konut	12458 / 36724880	329	32561	22.10.2018	23813
276	C	60	7	Konut	41203 / 36724880	329	32563	22.10.2018	23813
277	C	61	8	Konut	40747 / 36724880	329	32564	22.10.2018	23813
278	C	64	8	Konut	35855 / 36724880	329	32567	22.10.2018	23813
279	C	69	8	Konut	41567 / 36724880	329	32572	22.10.2018	23813
280	C	70	9	Konut	40808 / 36724880	329	32573	22.10.2018	23813
281	C	73	9	Konut	36067 / 36724880	329	32576	22.10.2018	23813
282	C	77	9	Konut	24612 / 36724880	329	32580	22.10.2018	23813
283	C	78	9	Konut	41658 / 36724880	329	32581	22.10.2018	23813
284	C	79	10	Konut	40868 / 36724880	329	32582	22.10.2018	23813
285	C	87	10	Konut	41719 / 36724880	329	32590	22.10.2018	23813
286	C	88	11	Konut	40929 / 36724880	329	32591	22.10.2018	23813
287	C	91	11	Konut	36523 / 36724880	329	32594	22.10.2018	23813
288	C	96	11	Konut	41780 / 36724880	330	32599	22.10.2018	23813
289	C	97	12	Konut	41020 / 36724880	330	32600	22.10.2018	23813
290	C	98	12	Konut	22151 / 36724880	330	32601	22.10.2018	23813
291	C	100	12	Konut	36766 / 36724880	330	32603	22.10.2018	23813
292	C	101	12	Konut	9298 / 36724880	330	32604	22.10.2018	23813
293	C	105	12	Konut	41841 / 36724880	330	32608	22.10.2018	23813
294	C	106	13	Konut	41537 / 36724880	330	32609	22.10.2018	23813
295	C	109	13	Konut	37404 / 36724880	330	32612	22.10.2018	23813
296	C	114	13	Konut	42388 / 36724880	330	32617	22.10.2018	23813
297	C	115	14	Konut	41658 / 36724880	330	32618	22.10.2018	23813
298	C	118	14	Konut	37647 / 36724880	330	32621	22.10.2018	23813

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
299	C	124	15	Konut	41749 / 36724880	330	32627	22.10.2018	23813
300	C	133	16	Konut	41871 / 36724880	330	32636	22.10.2018	23813
301	C	134	16	Konut	22971 / 36724880	330	32637	22.10.2018	23813
302	C	136	16	Konut	38103 / 36724880	330	32639	22.10.2018	23813
303	C	142	17	Konut	42448 / 36724880	330	32645	22.10.2018	23813
304	C	145	17	Konut	38772 / 36724880	330	32648	22.10.2018	23813
305	C	154	18	Konut	38984 / 36724880	330	32657	22.10.2018	23813
306	C	158	18	Konut	25919 / 36724880	330	32661	22.10.2018	23813
307	C	163	19	Konut	39228 / 36724880	330	32666	22.10.2018	23813
308	C	170	20	Konut	23853 / 36724880	330	32673	22.10.2018	23813
309	C	172	20	Konut	39744 / 36724880	330	32675	22.10.2018	23813
310	C	181	21	Konut	39957 / 36724880	330	32684	22.10.2018	23813
311	C	190	22	Konut	40200 / 36724880	330	32693	22.10.2018	23813
312	C	194	22	Konut	26648 / 36724880	331	32697	22.10.2018	23813
313	C	199	23	Konut	40413 / 36724880	331	32702	22.10.2018	23813
314	C	201	23	Konut	15405 / 36724880	331	32704	22.10.2018	23813
315	C	202	23	Konut	16651 / 36724880	331	32705	22.10.2018	23813
316	C	203	23	Konut	26800 / 36724880	331	32706	22.10.2018	23813
317	C	210	25	Konut	15527 / 36724880	331	32713	22.10.2018	23813
318	C	211	25	Konut	16742 / 36724880	331	32714	22.10.2018	23813
319	C	219	26	Konut	15618 / 36724880	331	32722	22.10.2018	23813
320	C	221	26	Konut	15557 / 36724880	331	32724	22.10.2018	23813
321	C	226	27	Konut	28562 / 36724880	331	32729	22.10.2018	23813
322	C	228	27	Konut	15679 / 36724880	331	32731	22.10.2018	23813
323	C	237	28	Konut	15740 / 36724880	331	32740	22.10.2018	23813
324	C	246	29	Konut	15800 / 36724880	331	32749	22.10.2018	23813
325	C	247	29	Konut	17016 / 36724880	331	32750	22.10.2018	23813
326	C	253	30	Konut	28896 / 36724880	331	32756	22.10.2018	23813
327	C	255	30	Konut	15892 / 36724880	331	32758	22.10.2018	23813
328	C	256	30	Konut	17107 / 36724880	331	32759	22.10.2018	23813
329	C	262	31	Konut	29018 / 36724880	331	32765	22.10.2018	23813
330	C	264	31	Konut	15952 / 36724880	331	32767	22.10.2018	23813
331	C	265	31	Konut	17168 / 36724880	331	32768	22.10.2018	23813
332	C	272	32	Konut	29109 / 36724880	331	32775	22.10.2018	23813
333	C	273	32	Konut	10483 / 36724880	331	32776	22.10.2018	23813
334	C	274	32	Konut	16013 / 36724880	331	32777	22.10.2018	23813
335	C	275	32	Konut	17229 / 36724880	331	32778	22.10.2018	23813
336	C	282	33	Konut	29231 / 36724880	331	32785	22.10.2018	23813
337	C	284	33	Konut	16074 / 36724880	331	32787	22.10.2018	23813
338	C	285	33	Konut	17320 / 36724880	331	32788	22.10.2018	23813
339	C	286	33	Konut	16043 / 36724880	331	32789	22.10.2018	23813
340	C	292	34	Konut	29352 / 36724880	332	32795	22.10.2018	23813
341	C	294	34	Konut	16165 / 36724880	332	32797	22.10.2018	23813
342	C	295	34	Konut	17380 / 36724880	332	32798	22.10.2018	23813
343	C	305	35	Konut	17472 / 36724880	332	32808	22.10.2018	23813
344	C	310	36	Konut	59069 / 36724880	332	32813	22.10.2018	23813
345	C	311	36	Konut	30598 / 36724880	332	32814	22.10.2018	23813
346	C	313	36	Konut	16469 / 36724880	332	32816	22.10.2018	23813
347	C	315	37	Konut	59282 / 36724880	332	32818	22.10.2018	23813
348	C	316	37	Konut	30720 / 36724880	332	32819	22.10.2018	23813
349	C	318	37	Konut	16530 / 36724880	332	32821	22.10.2018	23813
350	C	319	37	Konut	53812 / 36724880	332	32822	22.10.2018	23813
351	C	320	1. Bodrum	Dükkan	81281 / 36724880	332	32823	26.02.2018	23813
352	C	321	1. Bodrum	Dükkan	79458 / 36724880	332	32824	26.02.2018	23813
353	C	322	1. Bodrum	Dükkan	126707 / 36724880	332	32825	26.02.2018	23813
354	D	1	Zemin	Dükkan	56365 / 36724880	332	32826	08.01.2019	443
355	D	2	Zemin	Dükkan	52871 / 36724880	332	32827	08.01.2019	443
356	D	3	Zemin	Dükkan	123061 / 36724880	332	32828	08.01.2019	443
357	D	4	Zemin	Dükkan	90852 / 36724880	332	32829	08.01.2019	443
358	D	5	Zemin	Dükkan	113337 / 36724880	332	32830	08.01.2019	443
359	D	6	1	Ofis	46763 / 36724880	332	32831	08.01.2019	443
360	D	7	1	Ofis	35277 / 36724880	332	32832	08.01.2019	443
361	D	8	1	Ofis	35004 / 36724880	332	32833	08.01.2019	443
362	D	9	1	Ofis	50045 / 36724880	332	32834	08.01.2019	443

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
363	D	10	1	Ofis	35551 / 36724880	332	32835	08.01.2019	443
364	D	11	1	Ofis	35551 / 36724880	332	32836	08.01.2019	443
365	D	12	2	Ofis	44575 / 36724880	332	32837	08.01.2019	443
366	D	13	2	Ofis	35551 / 36724880	332	32838	08.01.2019	443
367	D	14	2	Ofis	35551 / 36724880	332	32839	08.01.2019	443
368	D	15	2	Ofis	44028 / 36724880	332	32840	08.01.2019	443
369	D	16	2	Ofis	35824 / 36724880	332	32841	08.01.2019	443
370	D	17	2	Ofis	36098 / 36724880	332	32842	08.01.2019	443
371	D	18	3	Ofis	44849 / 36724880	332	32843	08.01.2019	443
372	D	19	3	Ofis	35824 / 36724880	332	32844	08.01.2019	443
373	D	20	3	Ofis	35824 / 36724880	332	32845	08.01.2019	443
374	D	21	3	Ofis	44302 / 36724880	332	32846	08.01.2019	443
375	D	22	3	Ofis	36098 / 36724880	332	32847	08.01.2019	443
376	D	23	3	Ofis	36371 / 36724880	332	32848	08.01.2019	443
377	D	24	4	Ofis	45122 / 36724880	332	32849	08.01.2019	443
378	D	25	4	Ofis	36098 / 36724880	332	32850	08.01.2019	443
379	D	26	4	Ofis	36098 / 36724880	332	32851	08.01.2019	443
380	D	27	4	Ofis	44575 / 36724880	332	32852	08.01.2019	443
381	D	28	4	Ofis	36371 / 36724880	332	32853	08.01.2019	443
382	D	29	4	Ofis	36645 / 36724880	332	32854	08.01.2019	443
383	D	30	5	Ofis	45396 / 36724880	332	32855	08.01.2019	443
384	D	31	5	Ofis	36371 / 36724880	332	32856	08.01.2019	443
385	D	32	5	Ofis	36371 / 36724880	332	32857	08.01.2019	443
386	D	33	5	Ofis	44849 / 36724880	332	32858	08.01.2019	443
387	D	34	5	Ofis	36645 / 36724880	332	32859	08.01.2019	443
388	D	35	5	Ofis	36918 / 36724880	332	32860	08.01.2019	443
389	D	36	6	Ofis	45669 / 36724880	332	32861	08.01.2019	443
390	D	37	6	Ofis	36645 / 36724880	332	32862	08.01.2019	443
391	D	38	6	Ofis	36645 / 36724880	332	32863	08.01.2019	443
392	D	39	6	Ofis	45122 / 36724880	332	32864	08.01.2019	443
393	D	40	6	Ofis	36918 / 36724880	332	32865	08.01.2019	443
394	D	41	6	Ofis	37192 / 36724880	332	32866	08.01.2019	443
395	D	42	7	Ofis	49771 / 36724880	332	32867	08.01.2019	443
396	D	43	7	Ofis	40200 / 36724880	332	32868	08.01.2019	443
397	D	44	7	Ofis	39106 / 36724880	332	32869	08.01.2019	443
398	D	45	7	Ofis	48677 / 36724880	332	32870	08.01.2019	443
399	D	46	7	Ofis	40473 / 36724880	332	32871	08.01.2019	443
400	D	47	7	Ofis	40747 / 36724880	332	32872	08.01.2019	443
401	D	48	8	Ofis	50045 / 36724880	332	32873	08.01.2019	443
402	D	49	8	Ofis	40473 / 36724880	332	32874	08.01.2019	443
403	D	50	8	Ofis	39379 / 36724880	332	32875	08.01.2019	443
404	D	51	8	Ofis	48951 / 36724880	332	32876	08.01.2019	443
405	D	52	8	Ofis	40747 / 36724880	332	32877	08.01.2019	443
406	D	53	8	Ofis	41020 / 36724880	332	32878	08.01.2019	443
407	D	54	9	Ofis	50318 / 36724880	332	32879	08.01.2019	443
408	D	55	9	Ofis	40747 / 36724880	332	32880	08.01.2019	443
409	D	56	9	Ofis	39653 / 36724880	332	32881	08.01.2019	443
410	D	57	9	Ofis	49224 / 36724880	332	32882	08.01.2019	443
411	D	58	9	Ofis	41020 / 36724880	332	32883	08.01.2019	443
412	D	59	9	Ofis	41294 / 36724880	332	32884	08.01.2019	443
413	D	60	10	Ofis	50592 / 36724880	332	32885	08.01.2019	443
414	D	61	10	Ofis	41020 / 36724880	332	32886	08.01.2019	443
415	D	62	10	Ofis	39926 / 36724880	332	32887	08.01.2019	443
416	D	63	10	Ofis	49498 / 36724880	332	32888	08.01.2019	443
417	D	64	10	Ofis	41294 / 36724880	332	32889	08.01.2019	443
418	D	65	10	Ofis	41567 / 36724880	332	32890	08.01.2019	443
419	D	66	12	Ofis	53873 / 36724880	332	32891	08.01.2019	443
420	D	67	12	Ofis	43755 / 36724880	332	32892	08.01.2019	443
421	D	68	12	Ofis	41567 / 36724880	332	32893	08.01.2019	443
422	D	69	12	Ofis	51139 / 36724880	333	32894	08.01.2019	443
423	D	70	12	Ofis	44028 / 36724880	333	32895	08.01.2019	443
424	D	71	12	Ofis	44028 / 36724880	333	32896	08.01.2019	443
425	D	72	13	Ofis	54147 / 36724880	333	32897	08.01.2019	443
426	D	73	13	Ofis	44028 / 36724880	333	32898	08.01.2019	443

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ÇİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
427	D	74	13	Ofis	41841 / 36724880	333	32899	08.01.2019	443
428	D	75	13	Ofis	51412 / 36724880	333	32900	08.01.2019	443
429	D	76	13	Ofis	44302 / 36724880	333	32901	08.01.2019	443
430	D	77	13	Ofis	44302 / 36724880	333	32902	08.01.2019	443
431	D	78	14	Ofis	53873 / 36724880	333	32903	08.01.2019	443
432	D	79	14	Ofis	44575 / 36724880	333	32904	08.01.2019	443
433	D	80	14	Ofis	42388 / 36724880	333	32905	08.01.2019	443
434	D	81	14	Ofis	51412 / 36724880	333	32906	08.01.2019	443
435	D	82	14	Ofis	44575 / 36724880	333	32907	08.01.2019	443
436	D	83	14	Ofis	44849 / 36724880	333	32908	08.01.2019	443
437	D	84	15	Ofis	54147 / 36724880	333	32909	08.01.2019	443
438	D	85	15	Ofis	44849 / 36724880	333	32910	08.01.2019	443
439	D	86	15	Ofis	42661 / 36724880	333	32911	08.01.2019	443
440	D	87	15	Ofis	51686 / 36724880	333	32912	08.01.2019	443
441	D	88	15	Ofis	44849 / 36724880	333	32913	08.01.2019	443
442	D	89	15	Ofis	45122 / 36724880	333	32914	08.01.2019	443
443	D	90	16	Ofis	54420 / 36724880	333	32915	08.01.2019	443
444	D	91	16	Ofis	45122 / 36724880	333	32916	08.01.2019	443
445	D	92	16	Ofis	42935 / 36724880	333	32917	08.01.2019	443
446	D	93	16	Ofis	51959 / 36724880	333	32918	08.01.2019	443
447	D	94	16	Ofis	45122 / 36724880	333	32919	08.01.2019	443
448	D	95	16	Ofis	45396 / 36724880	333	32920	08.01.2019	443
449	D	96	17	Ofis	54694 / 36724880	333	32921	08.01.2019	443
450	D	97	17	Ofis	45396 / 36724880	333	32922	08.01.2019	443
451	D	98	17	Ofis	43208 / 36724880	333	32923	08.01.2019	443
452	D	99	17	Ofis	52232 / 36724880	333	32924	08.01.2019	443
453	D	100	17	Ofis	45396 / 36724880	333	32925	08.01.2019	443
454	D	101	17	Ofis	45669 / 36724880	333	32926	08.01.2019	443
455	D	102	18	Ofis	54967 / 36724880	333	32927	08.01.2019	443
456	D	103	18	Ofis	45669 / 36724880	333	32928	08.01.2019	443
457	D	104	18	Ofis	43481 / 36724880	333	32929	08.01.2019	443
458	D	105	18	Ofis	52506 / 36724880	333	32930	08.01.2019	443
459	D	106	18	Ofis	45669 / 36724880	333	32931	08.01.2019	443
460	D	107	18	Ofis	45943 / 36724880	333	32932	08.01.2019	443
461	D	108	19	Ofis	55241 / 36724880	333	32933	08.01.2019	443
462	D	109	19	Ofis	45943 / 36724880	333	32934	08.01.2019	443
463	D	110	19	Ofis	43755 / 36724880	333	32935	08.01.2019	443
464	D	111	19	Ofis	52779 / 36724880	333	32936	08.01.2019	443
465	D	112	19	Ofis	45943 / 36724880	333	32937	08.01.2019	443
466	D	113	19	Ofis	46216 / 36724880	333	32938	08.01.2019	443
467	D	114	20	Ofis	55514 / 36724880	333	32939	08.01.2019	443
468	D	115	20	Ofis	46216 / 36724880	333	32940	08.01.2019	443
469	D	116	20	Ofis	44028 / 36724880	333	32941	08.01.2019	443
470	D	117	20	Ofis	53053 / 36724880	333	32942	08.01.2019	443
471	D	118	20	Ofis	46216 / 36724880	333	32943	08.01.2019	443
472	D	119	20	Ofis	46490 / 36724880	333	32944	08.01.2019	443
473	D	120	21	Ofis	55788 / 36724880	333	32945	08.01.2019	443
474	D	121	21	Ofis	46490 / 36724880	333	32946	08.01.2019	443
475	D	122	21	Ofis	44302 / 36724880	333	32947	08.01.2019	443
476	D	123	21	Ofis	53326 / 36724880	333	32948	08.01.2019	443
477	D	124	21	Ofis	46490 / 36724880	333	32949	08.01.2019	443
478	D	125	21	Ofis	46763 / 36724880	333	32950	08.01.2019	443
479	D	126	22	Ofis	56061 / 36724880	333	32951	08.01.2019	443
480	D	127	22	Ofis	46763 / 36724880	333	32952	08.01.2019	443
481	D	128	22	Ofis	44575 / 36724880	333	32953	08.01.2019	443
482	D	129	22	Ofis	53600 / 36724880	333	32954	08.01.2019	443
483	D	130	22	Ofis	46763 / 36724880	333	32955	08.01.2019	443
484	D	131	22	Ofis	47037 / 36724880	333	32956	08.01.2019	443
485	E	1	Zemin	Dükkan	50172 / 36724880	333	32957	10.09.2018	20013
486	E	2	Zemin	Dükkan	104981 / 36724880	333	32958	10.09.2018	20013
487	E	3	1	Ofis	45943 / 36724880	333	32959	10.09.2018	20013
488	E	4	1	Ofis	35277 / 36724880	333	32960	10.09.2018	20013
489	E	5	1	Ofis	35004 / 36724880	333	32961	10.09.2018	20013
490	E	6	1	Ofis	53600 / 36724880	333	32962	10.09.2018	20013

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
491	E	7	1	Ofis	35824 / 36724880	333	32963	10.09.2018	20013
492	E	8	1	Ofis	35824 / 36724880	333	32964	10.09.2018	20013
493	E	9	2	Ofis	44575 / 36724880	333	32965	10.09.2018	20013
494	E	10	2	Ofis	35551 / 36724880	333	32966	10.09.2018	20013
495	E	11	2	Ofis	35277 / 36724880	333	32967	10.09.2018	20013
496	E	12	2	Ofis	44028 / 36724880	333	32968	10.09.2018	20013
497	E	13	2	Ofis	36098 / 36724880	333	32969	10.09.2018	20013
498	E	14	2	Ofis	36098 / 36724880	333	32970	10.09.2018	20013
499	E	15	3	Ofis	44849 / 36724880	333	32971	10.09.2018	20013
500	E	16	3	Ofis	35824 / 36724880	333	32972	10.09.2018	20013
501	E	17	3	Ofis	35551 / 36724880	333	32973	10.09.2018	20013
502	E	18	3	Ofis	44302 / 36724880	333	32974	10.09.2018	20013
503	E	19	3	Ofis	36371 / 36724880	333	32975	10.09.2018	20013
504	E	20	3	Ofis	36371 / 36724880	333	32976	10.09.2018	20013
505	E	21	4	Ofis	45122 / 36724880	333	32977	10.09.2018	20013
506	E	22	4	Ofis	36098 / 36724880	333	32978	10.09.2018	20013
507	E	23	4	Ofis	35824 / 36724880	333	32979	10.09.2018	20013
508	E	24	4	Ofis	44575 / 36724880	333	32980	10.09.2018	20013
509	E	25	4	Ofis	36645 / 36724880	333	32981	10.09.2018	20013
510	E	26	4	Ofis	36645 / 36724880	333	32982	10.09.2018	20013
511	E	27	5	Ofis	44849 / 36724880	333	32983	10.09.2018	20013
512	E	28	5	Ofis	36371 / 36724880	333	32984	10.09.2018	20013
513	E	29	5	Ofis	36371 / 36724880	333	32985	10.09.2018	20013
514	E	30	5	Ofis	44575 / 36724880	333	32986	10.09.2018	20013
515	E	31	5	Ofis	36918 / 36724880	333	32987	10.09.2018	20013
516	E	32	5	Ofis	37192 / 36724880	333	32988	10.09.2018	20013
517	E	33	6	Ofis	45122 / 36724880	333	32989	10.09.2018	20013
518	E	34	6	Ofis	36645 / 36724880	333	32990	10.09.2018	20013
519	E	35	6	Ofis	36645 / 36724880	333	32991	10.09.2018	20013
520	E	36	6	Ofis	44849 / 36724880	333	32992	10.09.2018	20013
521	E	37	6	Ofis	37192 / 36724880	334	32993	10.09.2018	20013
522	E	38	6	Ofis	37465 / 36724880	334	32994	10.09.2018	20013
523	E	57	11	Ofis	53053 / 36724880	334	33013	10.09.2018	20013
524	E	58	11	Ofis	41294 / 36724880	334	33014	10.09.2018	20013
525	E	59	11	Ofis	41294 / 36724880	334	33015	10.09.2018	20013
526	E	60	11	Ofis	50592 / 36724880	334	33016	10.09.2018	20013
527	E	61	11	Ofis	44028 / 36724880	334	33017	10.09.2018	20013
528	E	62	11	Ofis	44302 / 36724880	334	33018	10.09.2018	20013
529	E	63	12	Ofis	53326 / 36724880	334	33019	10.09.2018	20013
530	E	64	12	Ofis	41567 / 36724880	334	33020	10.09.2018	20013
531	E	65	12	Ofis	41567 / 36724880	334	33021	10.09.2018	20013
532	E	66	12	Ofis	50865 / 36724880	334	33022	10.09.2018	20013
533	E	67	12	Ofis	44302 / 36724880	334	33023	10.09.2018	20013
534	E	68	12	Ofis	44575 / 36724880	334	33024	10.09.2018	20013
535	E	69	13	Ofis	53600 / 36724880	334	33025	10.09.2018	20013
536	E	70	13	Ofis	41841 / 36724880	334	33026	10.09.2018	20013
537	E	71	13	Ofis	41841 / 36724880	334	33027	10.09.2018	20013
538	E	72	13	Ofis	51139 / 36724880	334	33028	10.09.2018	20013
539	E	73	13	Ofis	44575 / 36724880	334	33029	10.09.2018	20013
540	E	74	13	Ofis	44849 / 36724880	334	33030	10.09.2018	20013
541	E	75	14	Ofis	53873 / 36724880	334	33031	10.09.2018	20013
542	E	76	14	Ofis	42114 / 36724880	334	33032	10.09.2018	20013
543	E	77	14	Ofis	42114 / 36724880	334	33033	10.09.2018	20013
544	E	78	14	Ofis	51412 / 36724880	334	33034	10.09.2018	20013
545	E	79	14	Ofis	44849 / 36724880	334	33035	10.09.2018	20013
546	E	80	14	Ofis	45122 / 36724880	334	33036	10.09.2018	20013
547	E	81	15	Ofis	54147 / 36724880	334	33037	10.09.2018	20013
548	E	82	15	Ofis	42388 / 36724880	334	33038	10.09.2018	20013
549	E	83	15	Ofis	42388 / 36724880	334	33039	10.09.2018	20013
550	E	84	15	Ofis	51686 / 36724880	334	33040	10.09.2018	20013
551	E	85	15	Ofis	45122 / 36724880	334	33041	10.09.2018	20013
552	E	86	15	Ofis	45396 / 36724880	334	33042	10.09.2018	20013
553	F	1	Zemin	Dükkan	80825 / 36724880	334	33043	06.05.2019	11274
554	F	2	Zemin	Dükkan	273784 / 36724880	334	33044	06.05.2019	11274

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
555	F	3	Zemin	Dükkan	44666 / 36724880	334	33045	06.05.2019	11274
556	F	4	Zemin	Dükkan	83864 / 36724880	334	33046	06.05.2019	11274
557	F	5	Zemin	Dükkan	108628 / 36724880	334	33047	06.05.2019	11274
558	F	6	Zemin	Dükkan	136126 / 36724880	334	33048	06.05.2019	11274
559	F	7	Zemin	Dükkan	120478 / 36724880	334	33049	06.05.2019	11274
560	F	8	Zemin	Dükkan	69734 / 36724880	334	33050	06.05.2019	11274
561	F	9	Zemin	Dükkan	68519 / 36724880	334	33051	06.05.2019	11274
562	F	10	Zemin	Dükkan	4254 / 36724880	334	33052	06.05.2019	11274
563	F	11	Zemin	Dükkan	4254 / 36724880	334	33053	06.05.2019	11274
564	F	12	1	Dükkan	75356 / 36724880	334	33054	06.05.2019	11274
565	F	13	1	Dükkan	60011 / 36724880	334	33055	06.05.2019	11274
566	F	14	1	Dükkan	124124 / 36724880	334	33056	06.05.2019	11274
567	F	15	1	Dükkan	24156 / 36724880	334	33057	06.05.2019	11274
568	F	16	1	Dükkan	17927 / 36724880	334	33058	06.05.2019	11274
569	F	17	1	Dükkan	17320 / 36724880	334	33059	06.05.2019	11274
570	F	18	1	Dükkan	27043 / 36724880	334	33060	06.05.2019	11274
571	F	19	1	Dükkan	22789 / 36724880	334	33061	06.05.2019	11274
572	F	20	1	Dükkan	32360 / 36724880	334	33062	06.05.2019	11274
573	F	21	1	Dükkan	28410 / 36724880	334	33063	06.05.2019	11274
574	F	22	1	Dükkan	66088 / 36724880	334	33064	06.05.2019	11274
575	F	23	1	Dükkan	2887 / 36724880	334	33065	06.05.2019	11274
576	F	24	1	Dükkan	2887 / 36724880	334	33066	06.05.2019	11274
577	F	25	1	Dükkan	2887 / 36724880	334	33067	06.05.2019	11274

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

22.10.2019 tarihi itibari ile Kartal Tapu Müdürlüğü'nde temin edilen konu taşınmazlara ilişkin "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı değişikliği: 21.05.2018 tarihli. (21.05.2018 tarih ve 11330 yevmiye no ile)
- A Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile)
- 3402 sayılı Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)
- A, B ve E Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile)
- A, B, C ve E Blok KM'ne çevrilmiştir. (22.10.2018 tarih ve 23813 yevmiye no ile)
- A, B, C, D ve E kat mülkiyetine çevrilmiştir. (08.01.2019 tarih ve 443 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.05.2019 tarih ve 11274 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü A.Ş. lehine 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama Tarihi:28.09.2016, Süre:99 Yıl) (04.11.2016 tarih ve 26558 yevmiye no ile)

D Blok Bünyesinde Bulunan Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Taşınmazın cins tashihi işlemleri için 13/a maddesi kapsamında harç tahsil edilmiştir. (Tarih: 04.01.2019 sayı: 13166) (07.01.2019 tarih ve 370 yevmiye no ile)

F Blok Bünyesinde Bulunan Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir. (10.04.2019 tarih ve 9046 yevmiye no ile)

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde "3402 sayılı kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir" beyanı bulunmaktadır. Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde şifahen yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazların üzerindeki beyanın kadastro ve tapulama haritalarının sayısallaştırılması ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı değişikliğinin, kat mülkiyeti beyanının, kira şerhlerinin ve cins değişikliği harcı beyanlarının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas 17.09.2015 tarihli mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 577 adet taşınmazın brüt kullanım alanları ile mal sahibinden temin edilen genel brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje bünyesinde yer alan dükkanlar brüt kullanım alanları, konutlar ve ofisler ise genel brüt kullanım alanları ile pazarlanmakta olup, değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	1	Zemin+1	Dubleks Konut	196,39	265,13
2	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	196,39	265,13
3	A	3	1	Konut	144,70	195,35
4	A	4	1	Konut	144,70	195,35
5	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	263,15	355,25
6	A	10	2	Konut	136,71	184,56
7	A	13	2	Konut	144,70	195,35
8	A	22	3	Konut	144,70	195,35
9	A	29	4	Konut	67,90	91,67
10	A	31	5	Konut	182,00	245,70
11	A	34	5	Konut	153,22	206,85
12	A	39	5	Konut	181,93	245,61
13	A	40	6	Konut	164,63	222,25
14	A	43	6	Konut	147,63	199,30
15	A	47	6	Konut	216,16	291,82
16	A	48	7	Konut	164,47	222,03
17	A	51	7	Konut	147,63	199,30
18	A	55	7	Konut	216,01	291,61
19	A	56	8	Konut	163,74	221,05
20	A	59	8	Konut	147,63	199,30

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
21	A	63	8	Konut	215,27	290,61
22	A	64	9	Konut	162,79	219,77
23	A	67	9	Konut	147,63	199,30
24	A	71	9	Konut	214,32	289,33
25	A	72	10	Konut	161,79	218,42
26	A	75	10	Konut	147,63	199,30
27	A	79	10	Konut	213,32	287,98
28	A	80	11	Konut	160,82	217,11
29	A	83	11	Konut	147,63	199,30
30	A	87	11	Konut	212,35	286,67
31	A	88	12	Konut	159,90	215,87
32	A	91	12	Konut	147,63	199,30
33	A	95	12	Konut	211,43	285,43
34	A	96	13	Konut	159,05	214,72
35	A	99	13	Konut	147,63	199,30
36	A	103	13	Konut	210,58	284,28
37	A	105	14	Konut	96,28	129,98
38	A	107	14	Konut	147,63	199,30
39	A	111	14	Konut	209,80	283,23
40	A	113	15	Konut	96,28	129,98
41	A	115	15	Konut	147,63	199,30
42	A	119	15	Konut	209,10	282,29
43	A	121	16	Konut	96,28	129,98
44	A	123	16	Konut	147,63	199,30
45	A	127	16	Konut	208,47	281,43
46	A	129	17	Konut	96,28	129,98
47	A	130	17	Konut	69,67	94,05
48	A	131	17	Konut	147,63	199,30
49	A	135	17	Konut	207,91	280,68
50	A	137	18	Konut	96,28	129,98
51	A	138	18	Konut	69,67	94,05
52	A	139	18	Konut	147,63	199,30
53	A	143	18	Konut	207,42	280,02
54	A	151	19	Konut	205,16	276,97
55	A	153	20	Konut	96,70	130,55
56	A	155	20	Konut	148,26	200,15
57	A	159	20	Konut	205,70	277,70
58	A	161	21	Konut	96,70	130,55
59	A	162	21	Konut	70,44	95,09
60	A	163	21	Konut	148,26	200,15
61	A	167	21	Konut	205,70	277,70
62	A	169	23	Konut	118,04	159,35
63	A	170	23	Konut	72,73	98,19
64	A	175	23	Konut	68,73	92,79
65	A	176	23	Konut	205,70	277,70
66	A	179	24	Konut	72,73	98,19
67	A	180	24	Konut	116,30	157,01
68	A	187	25	Konut	118,04	159,35
69	A	189	25	Konut	116,30	157,01
70	A	190	25	Konut	45,96	62,05
71	A	196	26	Konut	118,04	159,35
72	A	198	26	Konut	116,30	157,01

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
73	A	202	26	Konut	68,73	92,79
74	A	205	27	Konut	118,04	159,35
75	A	206	27	Konut	72,73	98,19
76	A	207	27	Konut	116,30	157,01
77	A	214	28	Konut	118,04	159,35
78	A	215	28	Konut	72,73	98,19
79	A	216	28	Konut	116,30	157,01
80	A	223	29	Konut	112,45	151,81
81	A	224	29	Konut	112,45	151,81
82	A	225	29	Konut	116,30	157,01
83	A	229	29	Konut	68,73	92,79
84	A	233	30	Konut	112,45	151,81
85	A	234	30	Konut	112,45	151,81
86	A	235	30	Konut	116,30	157,01
87	A	239	30	Konut	68,73	92,79
88	A	243	31	Konut	112,45	151,81
89	A	244	31	Konut	112,45	151,81
90	A	245	31	Konut	116,30	157,01
91	A	246	31	Konut	45,96	62,05
92	A	249	31	Konut	68,73	92,79
93	A	253	32	Konut	112,45	151,81
94	A	254	32	Konut	112,45	151,81
95	A	255	32	Konut	116,30	157,01
96	A	259	32	Konut	68,73	92,79
97	A	263	33	Konut	112,45	151,81
98	A	264	33	Konut	112,45	151,81
99	A	265	33	Konut	116,30	157,01
100	A	269	33	Konut	68,73	92,79
101	A	273	34	Konut	112,45	151,81
102	A	274	34	Konut	112,45	151,81
103	A	275	34	Konut	116,30	157,01
104	A	279	34	Konut	68,73	92,79
105	A	280	34	Konut	72,18	97,44
106	A	283	35	Konut	112,45	151,81
107	A	284	35	Konut	112,45	151,81
108	A	285	35	Konut	116,30	157,01
109	A	289	35	Konut	68,73	92,79
110	A	293	36	Konut	112,45	151,81
111	A	294	36	Konut	112,45	151,81
112	A	295	36	Konut	116,30	157,01
113	A	299	36	Konut	68,73	92,79
114	A	303	37	Konut	112,45	151,81
115	A	304	37	Konut	112,45	151,81
116	A	305	37	Konut	116,30	157,01
117	A	309	37	Konut	68,73	92,79
118	A	313	38	Konut	112,45	151,81
119	A	314	38	Konut	112,45	151,81
120	A	315	38	Konut	116,30	157,01
121	A	319	38	Konut	68,73	92,79
122	A	322	39+40	Konut	501,80	677,43
123	A	323	39	Konut	222,66	300,59
124	A	324	39	Konut	116,29	156,99

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
125	A	326	39	Konut	64,98	87,72
126	A	327	39	Konut	222,06	299,78
127	A	329	40	Konut	116,29	156,99
128	A	331	40	Konut	64,98	87,72
129	A	332	40	Konut	222,06	299,78
130	B	5	Zemin	Konut	187,39	252,98
131	B	6	Zemin	Konut	187,69	253,38
132	B	10	1	Konut	187,39	252,98
133	B	11	1	Konut	187,69	253,38
134	B	14	1+2	Dubleks Konut	200,46	270,62
135	B	15	1+2	Dubleks Konut	191,38	258,36
136	B	16	2	Konut	70,45	95,11
137	B	19	2	Konut	187,39	252,98
138	B	20	2	Konut	187,69	253,38
139	B	24	2	Konut	78,30	105,71
140	B	29	3	Konut	187,69	253,38
141	B	32	3	Konut	148,85	200,95
142	B	33	3	Konut	78,30	105,71
143	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	268,93	363,06
144	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	251,55	339,59
145	B	39	4	Konut	180,60	243,81
146	B	40	4	Konut	180,90	244,22
147	B	43	4	Konut	148,92	201,04
148	B	44	4	Konut	78,30	105,71
149	B	48	5	Konut	170,34	229,96
150	B	49	5	Konut	170,64	230,36
151	B	52	5	Konut	148,92	201,04
152	B	53	5	Konut	78,30	105,71
153	B	57	6	Konut	170,06	229,58
154	B	58	6	Konut	170,36	229,99
155	B	61	6	Konut	148,92	201,04
156	B	62	6	Konut	78,07	105,39
157	B	66	7	Konut	169,73	229,14
158	B	67	7	Konut	169,73	229,14
159	B	68	7	Konut	96,28	129,98
160	B	70	7	Konut	147,63	199,30
161	B	74	8	Konut	168,76	227,83
162	B	75	8	Konut	168,76	227,83
163	B	76	8	Konut	96,28	129,98
164	B	78	8	Konut	147,63	199,30
165	B	82	9	Konut	167,77	226,49
166	B	83	9	Konut	167,77	226,49
167	B	86	9	Konut	147,63	199,30
168	B	90	10	Konut	166,80	225,18
169	B	91	10	Konut	166,80	225,18
170	B	92	10	Konut	96,28	129,98
171	B	94	10	Konut	147,63	199,30
172	B	98	11	Konut	165,89	223,95
173	B	99	11	Konut	165,89	223,95
174	B	100	11	Konut	96,28	129,98
175	B	102	11	Konut	147,63	199,30
176	B	106	12	Konut	165,05	222,82

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
177	B	108	12	Konut	96,28	129,98
178	B	110	12	Konut	147,63	199,30
179	B	113	13	Konut	117,36	158,44
180	B	114	13	Konut	164,29	221,79
181	B	116	13	Konut	96,28	129,98
182	B	118	13	Konut	147,63	199,30
183	B	121	14	Konut	117,36	158,44
184	B	122	14	Konut	163,61	220,87
185	B	124	14	Konut	96,28	129,98
186	B	126	14	Konut	147,63	199,30
187	B	129	15	Konut	117,36	158,44
188	B	134	15	Konut	147,63	199,30
189	B	137	16	Konut	117,36	158,44
190	B	142	16	Konut	147,63	199,30
191	B	145	17	Konut	117,36	158,44
192	B	150	17	Konut	147,63	199,30
193	B	151	18	Konut	117,68	158,87
194	B	153	18	Konut	117,36	158,44
195	B	158	18	Konut	147,63	199,30
196	B	159	19	Konut	118,01	159,31
197	B	166	19	Konut	148,26	200,15
198	B	167	20	Konut	118,01	159,31
199	B	169	20	Konut	118,04	159,35
200	B	174	20	Konut	148,26	200,15
201	B	175	21	Konut	118,01	159,31
202	B	177	21	Konut	118,04	159,35
203	B	182	21	Konut	148,26	200,15
204	B	183	22	Konut	118,01	159,31
205	B	185	22	Konut	118,04	159,35
206	B	190	22	Konut	148,26	200,15
207	B	192	24	Konut	65,27	88,11
208	B	193	24	Konut	72,66	98,09
209	B	194	24	Konut	68,73	92,79
210	B	203	25	Konut	65,27	88,11
211	B	204	25	Konut	72,66	98,09
212	B	210	25	Konut	112,45	151,81
213	B	214	26	Konut	65,27	88,11
214	B	225	27	Konut	65,27	88,11
215	B	226	27	Konut	72,66	98,09
216	B	233	27	Konut	65,27	88,11
217	B	235	28	Konut	45,96	62,05
218	B	236	28	Konut	65,27	88,11
219	B	237	28	Konut	72,66	98,09
220	B	244	28	Konut	65,27	88,11
221	B	245	28	Konut	45,96	62,05
222	B	247	29	Konut	65,27	88,11
223	B	248	29	Konut	72,66	98,09
224	B	254	29	Konut	112,45	151,81
225	B	257	30	Konut	45,96	62,05
226	B	258	30	Konut	65,27	88,11
227	B	259	30	Konut	72,66	98,09
228	B	260	30	Konut	68,73	92,79

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
229	B	269	31	Konut	65,27	88,11
230	B	270	31	Konut	72,66	98,09
231	B	271	31	Konut	68,73	92,79
232	B	277	31	Konut	65,27	88,11
233	B	280	32	Konut	65,27	88,11
234	B	282	32	Konut	68,73	92,79
235	B	287	32	Konut	112,45	151,81
236	B	288	32	Konut	65,27	88,11
237	B	291	33	Konut	65,27	88,11
238	B	292	33	Konut	72,66	98,09
239	B	293	33	Konut	68,73	92,79
240	B	302	34	Konut	65,27	88,11
241	B	303	34	Konut	72,66	98,09
242	B	313	35	Konut	64,98	87,72
243	B	314	35	Konut	222,06	299,78
244	B	317	35	Konut	64,98	87,72
245	B	320	36	Konut	64,98	87,72
246	B	321	36	Konut	222,06	299,78
247	B	322	36	Konut	222,66	300,59
248	B	323	36	Konut	64,98	87,72
249	C	1	1	Konut	209,40	282,69
250	C	6	1	Konut	215,08	290,36
251	C	7	2	Konut	187,69	253,38
252	C	10	2	Konut	52,93	71,46
253	C	11	2+3	Dubleks Konut	202,46	273,32
254	C	12	2+3	Dubleks Konut	191,38	258,36
255	C	15	2	Konut	187,39	252,98
256	C	16	3	Konut	187,69	253,38
257	C	19	3	Konut	70,45	95,11
258	C	22	3	Konut	187,39	252,98
259	C	23	4	Konut	187,69	253,38
260	C	25	4	Konut	68,22	92,10
261	C	26	4	Konut	154,52	208,60
262	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	268,71	362,76
263	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	251,21	339,13
264	C	33	4	Konut	187,39	252,98
265	C	34	5	Konut	180,90	244,22
266	C	37	5	Konut	148,92	201,04
267	C	39	5	Konut	70,45	95,11
268	C	42	5	Konut	180,60	243,81
269	C	43	6	Konut	170,64	230,36
270	C	46	6	Konut	148,92	201,04
271	C	51	6	Konut	170,34	229,96
272	C	52	7	Konut	170,36	229,99
273	C	53	7	Konut	66,09	89,22
274	C	55	7	Konut	148,92	201,04
275	C	58	7	Konut	62,30	84,11
276	C	60	7	Konut	170,06	229,58
277	C	61	8	Konut	169,73	229,14
278	C	64	8	Konut	147,63	199,30
279	C	69	8	Konut	169,73	229,14
280	C	70	9	Konut	168,76	227,83

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
281	C	73	9	Konut	147,63	199,30
282	C	77	9	Konut	117,36	158,44
283	C	78	9	Konut	168,76	227,83
284	C	79	10	Konut	167,77	226,49
285	C	87	10	Konut	167,77	226,49
286	C	88	11	Konut	166,80	225,18
287	C	91	11	Konut	147,63	199,30
288	C	96	11	Konut	166,80	225,18
289	C	97	12	Konut	165,89	223,95
290	C	98	12	Konut	96,28	129,98
291	C	100	12	Konut	147,63	199,30
292	C	101	12	Konut	45,86	61,91
293	C	105	12	Konut	165,89	223,95
294	C	106	13	Konut	165,05	222,82
295	C	109	13	Konut	147,63	199,30
296	C	114	13	Konut	165,05	222,82
297	C	115	14	Konut	164,29	221,79
298	C	118	14	Konut	147,63	199,30
299	C	124	15	Konut	163,61	220,87
300	C	133	16	Konut	162,99	220,04
301	C	134	16	Konut	96,28	129,98
302	C	136	16	Konut	147,63	199,30
303	C	142	17	Konut	162,45	219,31
304	C	145	17	Konut	147,63	199,30
305	C	154	18	Konut	147,63	199,30
306	C	158	18	Konut	117,36	158,44
307	C	163	19	Konut	147,63	199,30
308	C	170	20	Konut	96,70	130,54
309	C	172	20	Konut	148,26	200,15
310	C	181	21	Konut	148,26	200,15
311	C	190	22	Konut	148,26	200,15
312	C	194	22	Konut	118,04	159,35
313	C	199	23	Konut	148,26	200,15
314	C	201	23	Konut	65,27	88,11
315	C	202	23	Konut	73,03	98,59
316	C	203	23	Konut	118,04	159,35
317	C	210	25	Konut	65,27	88,11
318	C	211	25	Konut	72,66	98,09
319	C	219	26	Konut	65,27	88,11
320	C	221	26	Konut	68,73	92,79
321	C	226	27	Konut	116,30	157,01
322	C	228	27	Konut	65,27	88,11
323	C	237	28	Konut	65,27	88,11
324	C	246	29	Konut	65,27	88,11
325	C	247	29	Konut	72,66	98,09
326	C	253	30	Konut	116,30	157,01
327	C	255	30	Konut	65,27	88,11
328	C	256	30	Konut	72,66	98,09
329	C	262	31	Konut	116,30	157,01
330	C	264	31	Konut	65,27	88,11
331	C	265	31	Konut	72,66	98,09
332	C	272	32	Konut	116,30	157,01

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
333	C	273	32	Konut	45,96	62,05
334	C	274	32	Konut	65,27	88,11
335	C	275	32	Konut	72,66	98,09
336	C	282	33	Konut	116,30	157,01
337	C	284	33	Konut	65,27	88,11
338	C	285	33	Konut	72,66	98,09
339	C	286	33	Konut	68,73	92,79
340	C	292	34	Konut	116,30	157,01
341	C	294	34	Konut	65,27	88,11
342	C	295	34	Konut	72,66	98,09
343	C	305	35	Konut	72,66	98,09
344	C	310	36	Konut	222,06	299,78
345	C	311	36	Konut	116,29	156,99
346	C	313	36	Konut	64,98	87,72
347	C	315	37	Konut	222,06	299,78
348	C	316	37	Konut	64,98	87,72
349	C	318	37	Konut	116,29	156,99
350	C	319	37	Konut	222,66	300,59
351	C	320	1. Bodrum	Dükkan	214,18	462,31
352	C	321	1. Bodrum	Dükkan	209,59	452,40
353	C	322	1. Bodrum	Dükkan	333,83	720,58
354	D	1	Zemin	Dükkan	148,41	400,21
355	D	2	Zemin	Dükkan	139,25	375,51
356	D	3	Zemin	Dükkan	324,11	874,00
357	D	4	Zemin	Dükkan	239,22	645,09
358	D	5	Zemin	Dükkan	298,54	805,05
359	D	6	1	Ofis	133,77	360,73
360	D	7	1	Ofis	110,91	299,08
361	D	8	1	Ofis	110,91	299,08
362	D	9	1	Ofis	133,79	360,78
363	D	10	1	Ofis	110,92	299,11
364	D	11	1	Ofis	110,92	299,11
365	D	12	2	Ofis	133,77	360,73
366	D	13	2	Ofis	110,91	299,08
367	D	14	2	Ofis	110,91	299,08
368	D	15	2	Ofis	133,79	360,78
369	D	16	2	Ofis	110,92	299,11
370	D	17	2	Ofis	110,92	299,11
371	D	18	3	Ofis	133,77	360,73
372	D	19	3	Ofis	110,91	299,08
373	D	20	3	Ofis	110,91	299,08
374	D	21	3	Ofis	133,79	360,78
375	D	22	3	Ofis	110,92	299,11
376	D	23	3	Ofis	110,92	299,11
377	D	24	4	Ofis	133,77	360,73
378	D	25	4	Ofis	110,91	299,08
379	D	26	4	Ofis	110,91	299,08
380	D	27	4	Ofis	133,79	360,78
381	D	28	4	Ofis	110,92	299,11
382	D	29	4	Ofis	110,92	299,11
383	D	30	5	Ofis	133,77	360,73
384	D	31	5	Ofis	110,91	299,08

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
385	D	32	5	Ofis	110,91	299,08
386	D	33	5	Ofis	133,79	360,78
387	D	34	5	Ofis	110,92	299,11
388	D	35	5	Ofis	110,92	299,11
389	D	36	6	Ofis	133,77	360,73
390	D	37	6	Ofis	110,91	299,08
391	D	38	6	Ofis	110,91	299,08
392	D	39	6	Ofis	133,79	360,78
393	D	40	6	Ofis	110,92	299,11
394	D	41	6	Ofis	110,92	299,11
395	D	42	7	Ofis	133,77	360,73
396	D	43	7	Ofis	110,91	299,08
397	D	44	7	Ofis	110,91	299,08
398	D	45	7	Ofis	133,79	360,78
399	D	46	7	Ofis	110,92	299,11
400	D	47	7	Ofis	110,92	299,11
401	D	48	8	Ofis	133,77	360,73
402	D	49	8	Ofis	110,91	299,08
403	D	50	8	Ofis	110,91	299,08
404	D	51	8	Ofis	133,79	360,78
405	D	52	8	Ofis	110,92	299,11
406	D	53	8	Ofis	110,92	299,11
407	D	54	9	Ofis	133,77	360,73
408	D	55	9	Ofis	110,91	299,08
409	D	56	9	Ofis	110,91	299,08
410	D	57	9	Ofis	133,79	360,78
411	D	58	9	Ofis	110,92	299,11
412	D	59	9	Ofis	110,92	299,11
413	D	60	10	Ofis	133,77	360,73
414	D	61	10	Ofis	110,91	299,08
415	D	62	10	Ofis	110,91	299,08
416	D	63	10	Ofis	133,79	360,78
417	D	64	10	Ofis	110,92	299,11
418	D	65	10	Ofis	110,92	299,11
419	D	66	12	Ofis	133,77	360,73
420	D	67	12	Ofis	110,91	299,08
421	D	68	12	Ofis	110,91	299,08
422	D	69	12	Ofis	133,79	360,78
423	D	70	12	Ofis	110,92	299,11
424	D	71	12	Ofis	110,92	299,11
425	D	72	13	Ofis	133,77	360,73
426	D	73	13	Ofis	110,91	299,08
427	D	74	13	Ofis	110,91	299,08
428	D	75	13	Ofis	133,79	360,78
429	D	76	13	Ofis	110,92	299,11
430	D	77	13	Ofis	110,92	299,11
431	D	78	14	Ofis	133,75	360,67
432	D	79	14	Ofis	112,67	303,83
433	D	80	14	Ofis	112,67	303,83
434	D	81	14	Ofis	133,77	360,73
435	D	82	14	Ofis	112,28	302,78
436	D	83	14	Ofis	112,28	302,78

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
437	D	84	15	Ofis	133,75	360,67
438	D	85	15	Ofis	112,67	303,83
439	D	86	15	Ofis	112,67	303,83
440	D	87	15	Ofis	133,77	360,73
441	D	88	15	Ofis	112,28	302,78
442	D	89	15	Ofis	112,28	302,78
443	D	90	16	Ofis	133,75	360,67
444	D	91	16	Ofis	112,67	303,83
445	D	92	16	Ofis	112,67	303,83
446	D	93	16	Ofis	133,77	360,73
447	D	94	16	Ofis	112,28	302,78
448	D	95	16	Ofis	112,28	302,78
449	D	96	17	Ofis	133,75	360,67
450	D	97	17	Ofis	112,67	303,83
451	D	98	17	Ofis	112,67	303,83
452	D	99	17	Ofis	133,77	360,73
453	D	100	17	Ofis	112,28	302,78
454	D	101	17	Ofis	112,28	302,78
455	D	102	18	Ofis	133,75	360,67
456	D	103	18	Ofis	112,67	303,83
457	D	104	18	Ofis	112,67	303,83
458	D	105	18	Ofis	133,77	360,73
459	D	106	18	Ofis	112,28	302,78
460	D	107	18	Ofis	112,28	302,78
461	D	108	19	Ofis	133,75	360,67
462	D	109	19	Ofis	112,67	303,83
463	D	110	19	Ofis	112,67	303,83
464	D	111	19	Ofis	133,77	360,73
465	D	112	19	Ofis	112,28	302,78
466	D	113	19	Ofis	112,28	302,78
467	D	114	20	Ofis	133,75	360,67
468	D	115	20	Ofis	112,67	303,83
469	D	116	20	Ofis	112,67	303,83
470	D	117	20	Ofis	133,77	360,73
471	D	118	20	Ofis	112,28	302,78
472	D	119	20	Ofis	112,28	302,78
473	D	120	21	Ofis	133,75	360,67
474	D	121	21	Ofis	112,67	303,83
475	D	122	21	Ofis	112,67	303,83
476	D	123	21	Ofis	133,77	360,73
477	D	124	21	Ofis	112,28	302,78
478	D	125	21	Ofis	112,28	302,78
479	D	126	22	Ofis	133,75	360,67
480	D	127	22	Ofis	112,67	303,83
481	D	128	22	Ofis	112,67	303,83
482	D	129	22	Ofis	133,77	360,73
483	D	130	22	Ofis	112,28	302,78
484	D	131	22	Ofis	112,28	302,78
485	E	1	Zemin	Dükkan	388,51	1.047,67
486	E	2	Zemin	Dükkan	276,54	745,73
487	E	3	1	Ofis	133,78	360,75
488	E	4	1	Ofis	110,95	299,19

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
489	E	5	1	Ofis	110,95	299,19
490	E	6	1	Ofis	133,78	360,75
491	E	7	1	Ofis	110,92	299,11
492	E	8	1	Ofis	110,92	299,11
493	E	9	2	Ofis	133,78	360,75
494	E	10	2	Ofis	110,95	299,19
495	E	11	2	Ofis	110,95	299,19
496	E	12	2	Ofis	133,78	360,75
497	E	13	2	Ofis	110,92	299,11
498	E	14	2	Ofis	110,92	299,11
499	E	15	3	Ofis	133,78	360,75
500	E	16	3	Ofis	110,95	299,19
501	E	17	3	Ofis	110,95	299,19
502	E	18	3	Ofis	133,78	360,75
503	E	19	3	Ofis	110,92	299,11
504	E	20	3	Ofis	110,92	299,11
505	E	21	4	Ofis	133,78	360,75
506	E	22	4	Ofis	110,95	299,19
507	E	23	4	Ofis	110,95	299,19
508	E	24	4	Ofis	133,78	360,75
509	E	25	4	Ofis	110,92	299,11
510	E	26	4	Ofis	110,92	299,11
511	E	27	5	Ofis	133,76	360,70
512	E	28	5	Ofis	112,51	303,40
513	E	29	5	Ofis	112,51	303,40
514	E	30	5	Ofis	133,76	360,70
515	E	31	5	Ofis	112,48	303,32
516	E	32	5	Ofis	112,48	303,32
517	E	33	6	Ofis	133,76	360,70
518	E	34	6	Ofis	112,51	303,40
519	E	35	6	Ofis	112,51	303,40
520	E	36	6	Ofis	133,76	360,70
521	E	37	6	Ofis	112,48	303,32
522	E	38	6	Ofis	112,48	303,32
523	E	57	11	Ofis	133,76	360,70
524	E	58	11	Ofis	112,51	303,40
525	E	59	11	Ofis	112,51	303,40
526	E	60	11	Ofis	133,76	360,70
527	E	61	11	Ofis	112,48	303,32
528	E	62	11	Ofis	112,48	303,32
529	E	63	12	Ofis	133,76	360,70
530	E	64	12	Ofis	112,51	303,40
531	E	65	12	Ofis	112,51	303,40
532	E	66	12	Ofis	133,76	360,70
533	E	67	12	Ofis	112,48	303,32
534	E	68	12	Ofis	112,48	303,32
535	E	69	13	Ofis	133,76	360,70
536	E	70	13	Ofis	112,51	303,40
537	E	71	13	Ofis	112,51	303,40
538	E	72	13	Ofis	133,76	360,70
539	E	73	13	Ofis	112,48	303,32
540	E	74	13	Ofis	112,48	303,32

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
541	E	75	14	Ofis	133,76	360,70
542	E	76	14	Ofis	112,51	303,40
543	E	77	14	Ofis	112,51	303,40
544	E	78	14	Ofis	133,76	360,70
545	E	79	14	Ofis	112,48	303,32
546	E	80	14	Ofis	112,48	303,32
547	E	81	15	Ofis	133,76	360,70
548	E	82	15	Ofis	112,51	303,40
549	E	83	15	Ofis	112,51	303,40
550	E	84	15	Ofis	133,76	360,70
551	E	85	15	Ofis	112,48	303,32
552	E	86	15	Ofis	112,48	303,32
553	F	1	Zemin	Dükkan	213,08	973,73
554	F	2	Zemin	Dükkan	721,02	3.294,89
555	F	3	Zemin	Dükkan	117,87	538,64
556	F	4	Zemin	Dükkan	222,19	1.010,65
557	F	5	Zemin	Dükkan	286,05	1.307,18
558	F	6	Zemin	Dükkan	358,59	1.638,67
559	F	7	Zemin	Dükkan	317,57	1.451,22
560	F	8	Zemin	Dükkan	183,75	839,69
561	F	9	Zemin	Dükkan	180,53	824,98
562	F	10	Zemin	Dükkan	11,40	52,10
563	F	11	Zemin	Dükkan	11,40	52,10
564	F	12	1	Dükkan	233,51	1.067,09
565	F	13	1	Dükkan	186,31	851,39
566	F	14	1	Dükkan	384,55	1.757,30
567	F	15	1	Dükkan	75,10	343,19
568	F	16	1	Dükkan	55,84	255,18
569	F	17	1	Dükkan	54,02	246,86
570	F	18	1	Dükkan	87,62	384,73
571	F	19	1	Dükkan	70,68	322,99
572	F	20	1	Dükkan	100,44	458,99
573	F	21	1	Dükkan	88,15	402,82
574	F	22	1	Dükkan	204,78	935,80
575	F	23	1	Dükkan	9,15	41,81
576	F	24	1	Dükkan	9,02	41,22
577	F	25	1	Dükkan	9,15	41,81
TOPLAM					74.825,02	148.328,92

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 26.08.2019 tarih ve 37169365-310 sayılı imar durumu yazısına ve Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut + Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Blok nizam
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,20 - 0,40
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,00



Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.
Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Kartal Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; proje bünyesinde yer alan bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	66.588,98	VA
B	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	61.367,40	VA
C	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	62.629,00	VA
D	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	29.792,00	VA
E	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	25.150,40	VA
F	26.09.2014	7-20	Yeni Yapı	72.575,00	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait tadilat ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	13.01.2016	00-017	Tadilat	77.932,38	VA
B	13.01.2016	00-017	Tadilat	73.282,07	VA
C	13.01.2016	00-017	Tadilat	74.692,03	VA
D	13.01.2016	00-017	Tadilat	43.526,12	VA
E	13.01.2016	00-017	Tadilat	28.814,13	VA
F	13.01.2016	00-017	Tadilat	19.155,40	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait isim değişikliği ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	77.932,38	VA
B	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	73.282,07	VA
C	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	74.692,03	VA
D	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	43.526,12	VA
E	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	28.814,13	VA
F	12.04.2016	01-077	İsim Değişikliği	19.155,40	VA

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	28.05.2018	187	77.932,38	VA
B	27.08.2018	317	73.282,07	VA
C	03.10.2018	353	74.692,03	VA
D	28.12.2018	499	43.526,12	VA
E	27.08.2018	317	28.814,13	VA
F	29.03.2019	154	19.155,40	VA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde inşa edilen proje ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu gayrimenkullerin, 26.02.2018 tarih ve 4306 yevmiye no ile kat irtifakının kurularak oluştuğu, sonrasında 10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile A Blok, 10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile B ve E bloklar, 22.10.2018 tarih ve 22813 yevmiye no ile ise C Blok, 08.01.2019 tarih ve 443 yevmiye no ile D Blok, 06.05.2019 tarih ve 11274 yevmiye no ile F Blok kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilmesi sonrasında mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

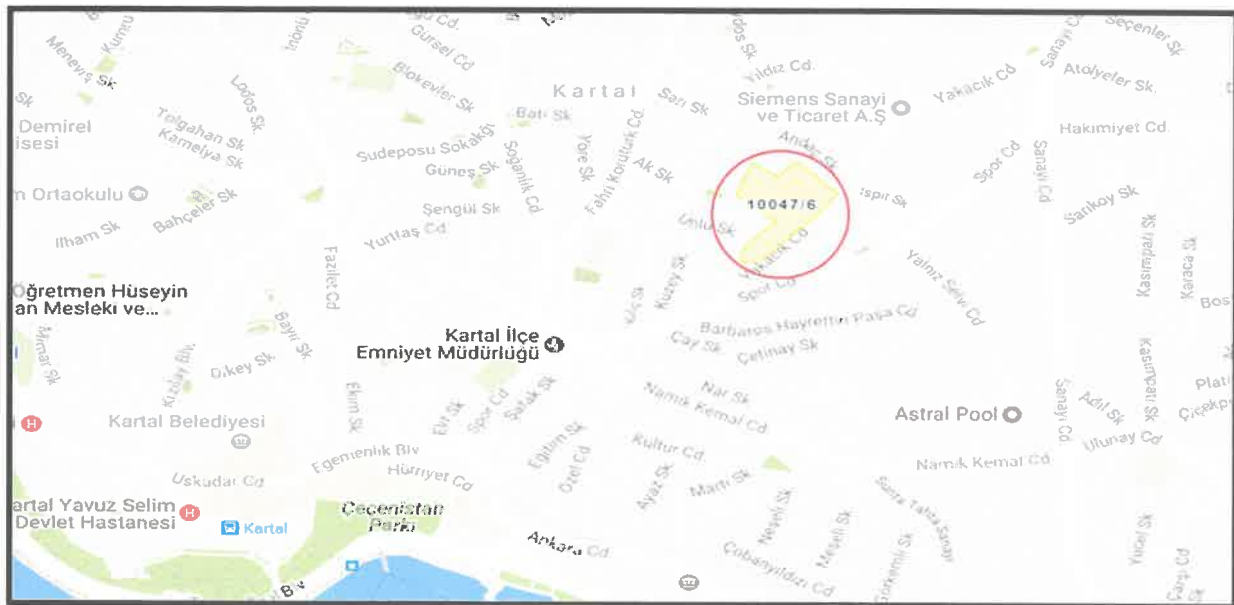
5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi üzerinde yer alan Manzara Adalar Projesi bünyesindeki A Blok'ta 129 adet konut, B Blok'ta 119 adet konut, C Blok'ta 102 adet konut ve 3 adet dükkan, D Blok'ta 5 adet dükkan, 126 adet ofis, E Blok'ta 2 adet dükkan, 66 adet ofis ve F Blok'ta 25 adet dükkan olmak üzere toplam 577 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Manzara Adalar Projesi'ne ulaşım; D-100 Karayolu üzerinde Pendik istikametinde ilerlenirken Kartal sapağına dönülüp yaklaşık 500 m sonra sağ tarafta kalan Yakacık Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Projenin yakın çevresinde, Dumankaya Horizon, Dumankaya Vizyon, Kartal Kule, Sky Blue Residence ve Metrowin gibi konut ve ticari ünitelerin yer aldığı projeler bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
KAT ADEDİ	A Blok: 46 (5 bodrum + zemin + 40 normal) B Blok: 41 (4 bodrum + zemin + 36 normal) C Blok: 41 (3 bodrum + zemin + 37 normal) D Blok: 26 (3 bodrum + zemin + 22 normal) E Blok: 18 (2 bodrum + zemin + 15 normal) F Blok: 6 (4 bodrum + zemin + 1 normal)
BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	A Blok: 77.932,38 m ² B Blok: 73.282,07 m ² C Blok: 74.692,03 m ² D Blok: 43.526,12 m ² E Blok: 28.814,13 m ² F Blok: 19.155,40 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Fan coil
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Adresli yangın ihbar sistemi, duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcuttur.
ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI	Mevcut

5.3. BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların konumlandığı Manzara Adalar Projesi; 10047 adada kayıtlı 36.724,88 m² yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde inşa edilen toplam 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde toplam 1.220 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bağımsız bölümlerin 975 tanesi konut, 35 adedi dükkan, 210 tanesi ise ofistir.
- Projede yer alan tüm blokların tipi, kat adedi, kullanım alanı ve bağımsız bölüm adedi bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	BLOK TİPİ	KAT ADEDİ	BAĞ. BÖL. SAYISI	BAĞ. BÖL. TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALAN (M ²)
A	Konut	46	332	36.104,53	41.827,85	77.932,38
B	Konut	41	324	33.950,13	39.331,94	73.282,07
C	Konut + Ticaret	41	322	34.603,34	40.088,69	74.692,03
D	Ofis + Ticaret	26	131	16.140,95	27.385,17	43.526,12
E	Ofis + Ticaret	19	86	10.685,25	18.128,88	28.814,13
F	Ofis + Ticaret	6	25	4.191,77	14.963,63	19.155,40
TOPLAM			1.220	135.675,97	181.726,16	317.402,13

- Projede yer alan toplam 1.220 adet bağımsız bölümün adet ve nitelikleri bakımından blok bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. TOP. İNŞAAT ALANI (M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
A	77.932,38	36.104,53	Mesken	332
B	73.282,07	33.950,13	Mesken	324
C	74.692,03	33.845,74	Mesken	319
		757,60	Ofis ve işyeri	3
D	43.526,12	16.140,95	Ofis ve işyeri	131
E	28.814,13	10.685,25	Ofis ve işyeri	86
F	19.155,40	4.191,77	Ofis ve işyeri	25
TOPLAM				1.220

- A Blok bünyesinde 332 adet mesken, B Blok bünyesinde 324 adet mesken, C Blok bünyesinde 319 adet mesken ve 3 adet dükkan, D Blok 5 adet dükkan ve 126 adet mesken, E Blok bünyesinde 2 adet dükkan ve 84 adet ofis, F Blok bünyesinde ise 25 adet dükkan yer almaktadır.
- Projenin toplam brüt inşaat alanı 317.402,13 m²'dir.
- Yapı ruhsatlarına göre konutlarda bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı 103.900,40 m², ticari ünitelerde bağımsız bölümlerin toplam brüt inşaat alanı ise 31.775,57 m²'dir.
- Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Proje içerisinde blok yerleşimi dışında kalan alanda, yeşil ve sert peyzaj alanları ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazlar; A Blok 129 adet konut, B Blok 119 adet konut, C Blok 102 adet konut ve 3 adet dükkan, D Blok 5 adet dükkan ve 126 adet ofis, E Blok 2 adet dükkan ve 66 adet ofis ve F Blok 25 adet dükkan'dır.
- Değerlemeye konu 350 adet konutun toplam brüt genel kullanım alanı **61.022,85 m²**, 192 adet ofisin toplam brüt genel kullanım alanı **61.642,52 m²** ve 35 adet dükkanın toplam brüt genel kullanım alanı **6.763,95 m²**'dir.
- Yerinde yapılan incelemelerde D ve E bloklarda ofislerin mülkiyet sınırlarını belirleyici iç duvarların inşa edilmediği tespit edilmiştir. Yerinde incelemede aynı katta yer alan ofislerin bir bütün halinde ofis katı olarak pazarlandığı bilgisi edilmiştir. Ancak raporda ofisler bağımsız bölüm bazında değerlendirilmiştir.
- Değerlemeye konu konut niteliğindeki gayrimenkullerden 7 tanesi kiracıları tarafından kullanılmakta olup, diğerleri boş durumdadır.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.

5.5. EMSAL PAY ORANI

İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. firması arasında yapılan sözleşmeye göre; taraflar parsel üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek satış bedelleri ile kira ve benzer gelirlerin de içinde olduğu her türlü hasılatı paylaşımı konusunda anlaşmışlardır.

Rapor ekinde sunulan sözleşmeye göre konut satışlarının 200.000.000,-USD'ye kadar gerçekleşmesi halinde hasılatın % 28'i Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecektir. Hasılatın 200.000.000,-USD'yi aşması durumunda 200.000.000,-USD'yi aşan kısım % 50 - % 50 olarak paylaşılacaktır. Yine sözleşmeye göre Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecek bedel 50.000.000,-USD'nin altında olmayacaktır.

Projedeki ofis ve dükkanlardan ise elde edilecek hasılatın % 38'lik payı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne, kalan % 62'lik payı ise İş GYO A.Ş.'ye aittir.

5.6. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerinde elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımını optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**konut, ofis ve dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

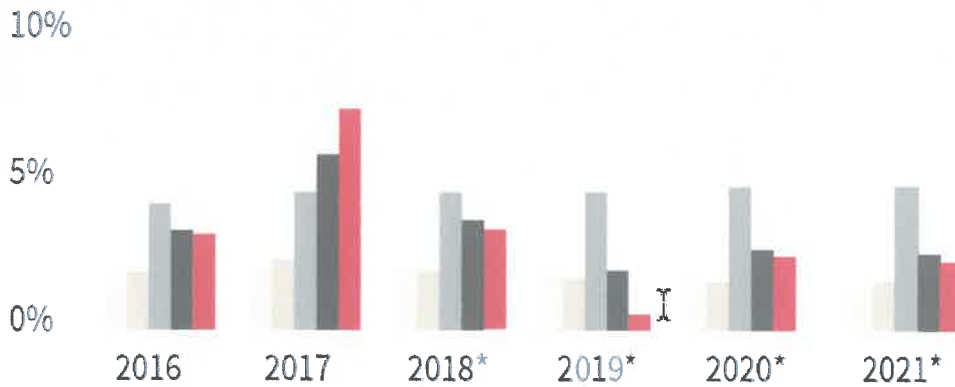
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.

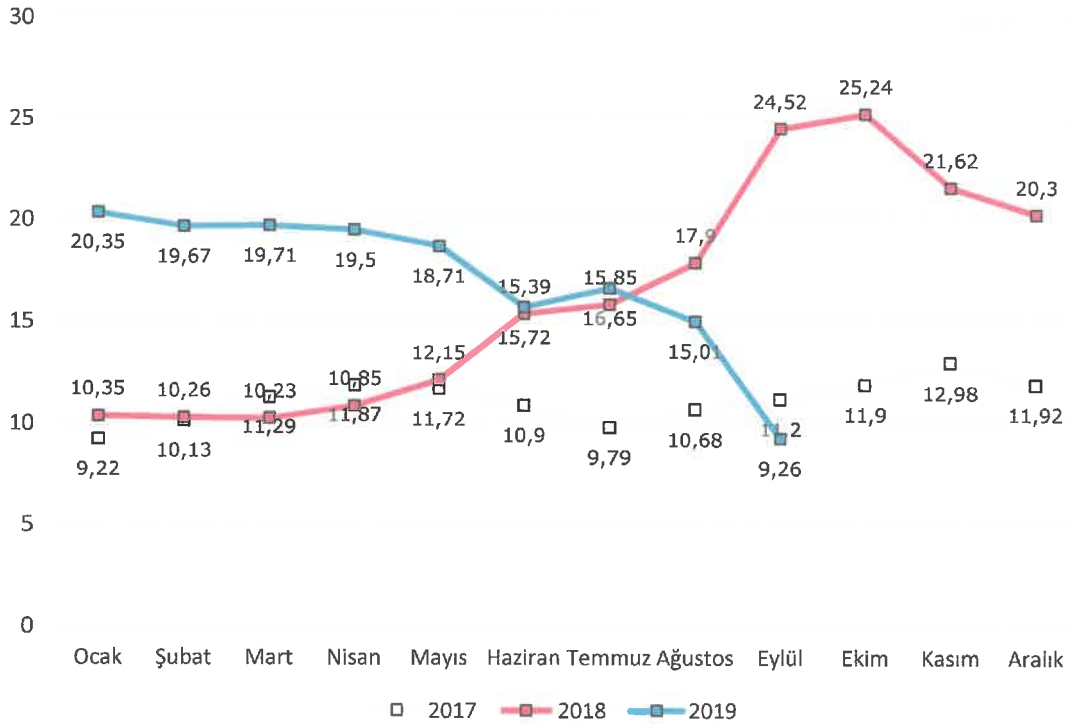


G7 Ekonomileri
 Euro Bölgesi
 Gelişmekte Olan Ülkeler
 Gelişmekte Olan Ülkeler - Avrupa
 Türkiye

* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

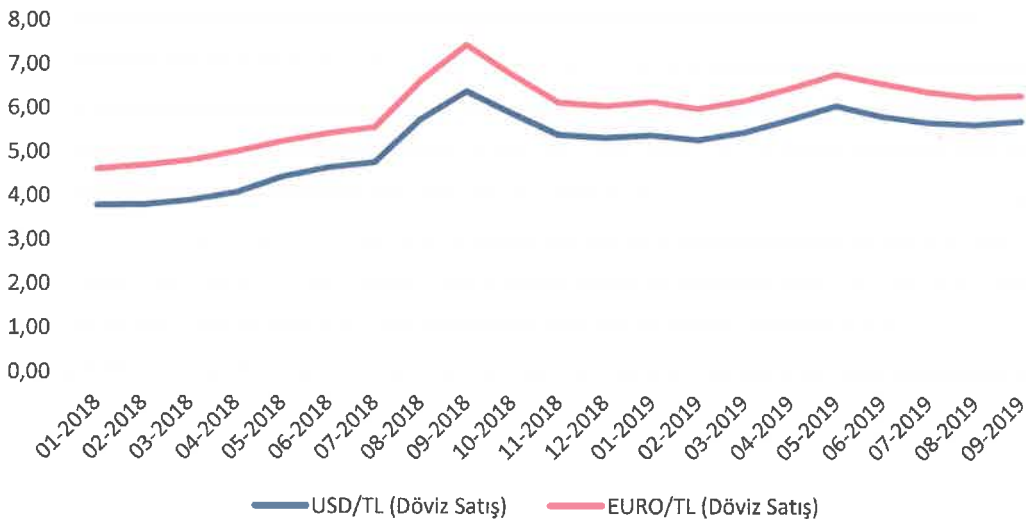
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

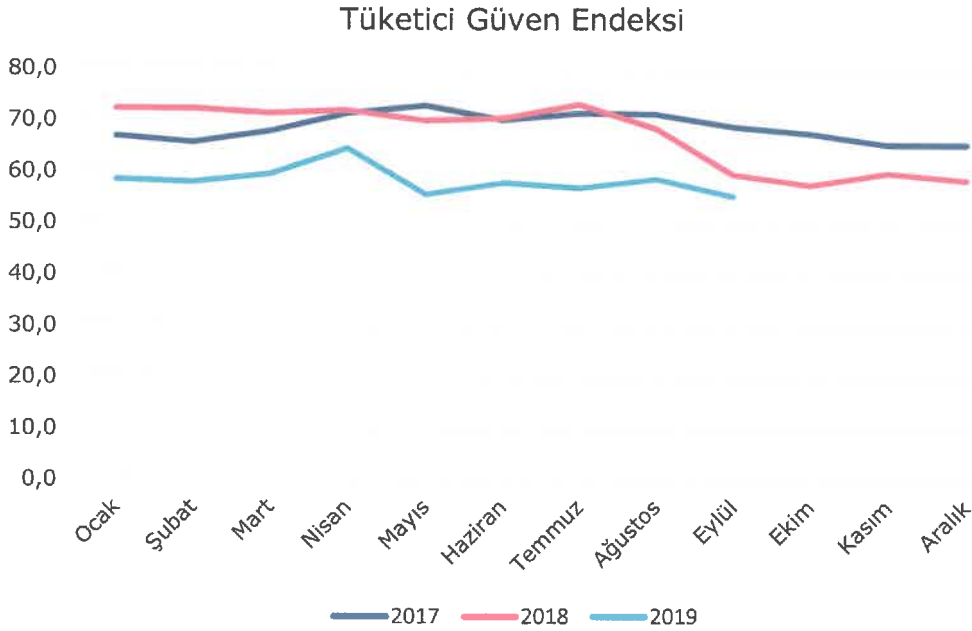
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemini arttırdığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle Mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KARTAL İLÇESİ

Kartal ilçesi İstanbul' un Anadolu Yakasında yer almaktadır. Güneyde Marmara Denizi; batıda Maltepe; doğuda Pendik; kuzeyde Sultanbeyli ve Sancaktepe İlçeleri ile komşudur. Kartal; Anadolu Yakası nüfusunun %9'luk kısmını, İstanbul genelinin %3,2'sini oluşturmaktadır. 1947 yılında endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1973'te, Haydarpaşa - Gebze banliyö tren hattının açılması, Otoyol bağlantıları ve sahil yolu ile birlikte arttırılan ulaşım ağları ve son olarak açılan Kadıköy-Kartal Metro hattı ilçeyi ilgi ve cazibe bölgesi haline getirmiştir.

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. İstanbul'da bulunan iki havalimanından biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı Kartal ilçesine yakın konumdadır. 2013 yılı başında faaliyete geçen Kartal-Kadıköy metro hattı ile bölgenin kent merkezi ile arasındaki bağlantı kuvvetlenmiştir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otopan ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

Atalar, Çarşı, Çavuşoğlu, Cevizli, Cumhuriyet, Esentepe, Gümüşpınar, Hürriyet, Karlıktepe, Kordonboyu, Kordonboyu 2, Orhantepe, Orta, Petrol-İş, Soğanlık, Topselvi, Uğur Mumcu, Yakacık, Yalı, Yukarı, Yunus olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmakta olup 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin nüfusu 461.155 kişidir.

6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

6.3.1. SATILIK KONUTLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

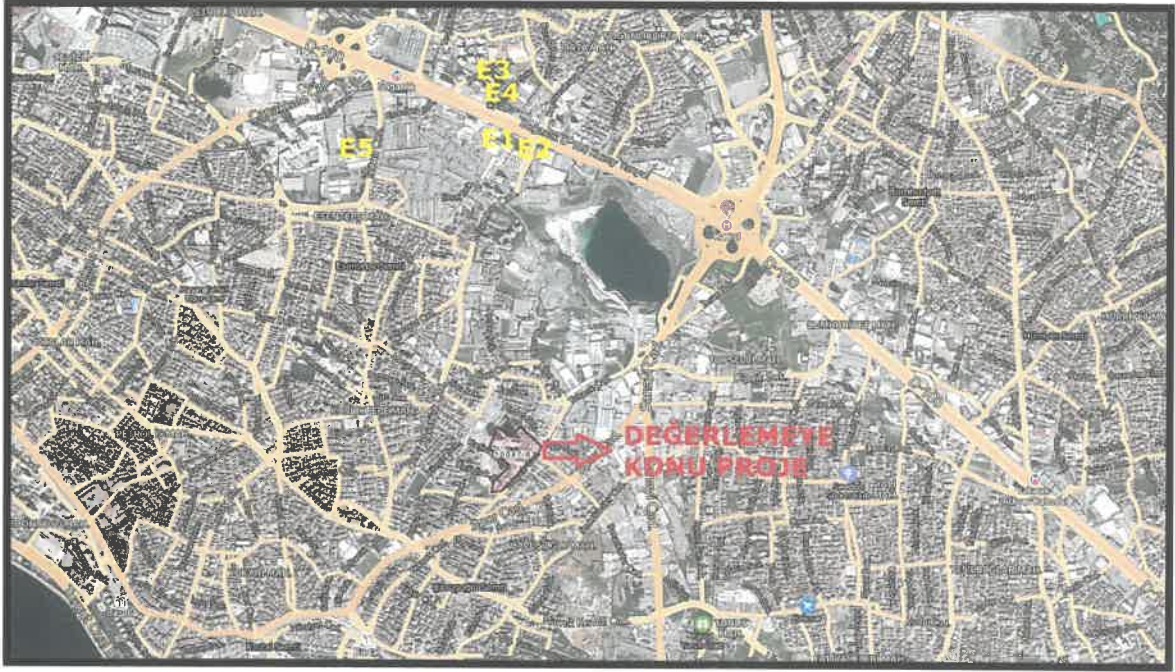
- 1) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 18. katında yer alan, deniz manzaralı, 98 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 630.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.430,-TL)
İlgili Tel: 0532 570 40 09
- 2) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 19. katında yer alan, deniz manzaralı, 98 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 660.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.730,-TL)
İlgili Tel: 0546 742 21 12
- 3) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 19. katında yer alan, deniz manzaralı, 136 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 860.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.320,-TL)
İlgili Tel: 0546 742 21 12
- 4) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 20. katında yer alan, deniz manzaralı, 98 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 700.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 7.140,-TL)
İlgili Tel: 0541 556 54 61
- 5) Manzara Adalar Sitesi bünyesinde bulunan bir bloğun 32. katında yer alan, deniz manzaralı, 151 m² olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire 1.030.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.820,-TL)
İlgili Tel: 0533 688 24 25



6.3.2. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Dumankaya Vizyon Projesi bünyesinde bulunan bloğun 9. katında yer alan, 61 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 270.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.430,-TL)
İlgili Tel: 0532 266 12 23
- 2) Dumankaya Vizyon Projesi bünyesinde bulunan bloğun 12. katında yer alan, 92 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 435.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.730,-TL)
İlgili Tel: 0216 290 10 92
- 3) Pega Kartal Projesi bünyesinde bulunan bloğun 3. katında yer alan, 100 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 450.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.500,-TL)
İlgili Tel: 0216 504 33 39
- 4) Pega Kartal Projesi bünyesinde bulunan bloğun 5. katında yer alan, 124 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 650.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.240,-TL)
İlgili Tel: 0216 504 33 39
- 5) Kartal Kule Projesi bünyesinde bulunan bloğun 7. katında yer alan, 128 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 565.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.410,-TL)
İlgili Tel: 0216 456 09 99



6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Manzara Adalar Projesi'ne çok yakınında, Ülkü Sokak üzerinde konumlu inşaatı yeni tamamlanmış bir binanın zemin katında yer alan, 100 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 600.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 6.000,-TL)
İlgili Tel: 0546 445 00 25
- 2) Golden Tulips Kartal Projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 666 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.630,-TL)
İlgili Tel: 0532 394 69 90
- 3) Golden Tulips Kartal Projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 750 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 7.330,-TL)
İlgili Tel: 0532 716 77 57
- 4) İzpark Projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 100 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 7.500,-TL)
İlgili Tel: 0216 504 33 39
- 5) İzpark Projesi bünyesinde bulunan, zemin katta yer alan, 100 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.000,-TL)
İlgili Tel: 0216 504 33 39



6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Otoparkının olması,
- Yeni inşa edilmiş ve nitelikli bir projede yer almaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Çevrenin ticaret potansiyelinin düşük olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca değerlemeye konu gayrimenkuller halihazır durumları ile henüz gelir elde etmemektedir. Bu nedenlerle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

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

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu A Blok, 29 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise konumları bakımından A Blok, 29 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUTLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	6.430	-10%	0%	0%	0%	-10%	5.140
Emsal 2	6.730	-10%	0%	0%	0%	-10%	5.380
Emsal 3	6.320	-10%	0%	0%	5%	-10%	5.370
Emsal 4	7.140	-15%	0%	0%	0%	-10%	5.360
Emsal 5	6.820	-15%	0%	0%	5%	-10%	5.460
Ortalama							5.340

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık ofis emsalleri; değerlemeye konu D Blok, 8 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise konumları bakımından D Blok, 8 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

OFİSLERİN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	4.430	0%	5%	0%	-10%	-10%	3.770
Emsal 2	4.730	-5%	5%	0%	-10%	-10%	3.780
Emsal 3	4.500	-5%	5%	0%	-10%	-10%	3.600
Emsal 4	5.240	-5%	5%	0%	-5%	-15%	4.190
Emsal 5	4.410	0%	5%	0%	-5%	-15%	3.750
Ortalama							3.820

Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu E Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise konumları bakımından E Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKANLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	6.000	40%	20%	15%	-5%	-15%	9.300
Emsal 2	8.630	10%	0%	0%	10%	-15%	9.060
Emsal 3	7.330	30%	0%	0%	10%	-10%	9.530
Emsal 4	7.500	30%	0%	0%	-5%	-10%	8.630
Emsal 5	8.000	30%	0%	0%	-5%	-10%	9.200
Ortalama							9.140

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar için blok bazında ve bağımsız bölüm bazında takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

BLOK BAZINDA DEĞERLER				
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Nitelikleri	Değerlemeye Konu Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Bağımsız Bölümlerin Satışa Esas Toplam Brüt Alanı (M ²)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
A	129 Adet Mesken	129	23.386,24	130.395.000
B	119 Adet Mesken	119	19.657,96	105.605.000
C	102 Adet Mesken, 3 Adet Dükkan	105	18.736,25	102.225.000
D	126 Adet Ofis, 5 Adet Dükkan	131	41.575,80	204.770.000
E	66 Adet Ofis, 2 Adet Dükkan	68	21.881,30	102.415.000
F	25 Adet dükkan	25	4.191,77	38.300.000
TOPLAM		577	129.429,32	683.710.000

Taşınmazların bağımsız bölüm niteliği bazında değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

NİTELİK BAZINDA DEĞERLER		
Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Pazar Değeri (TL)
Konut	350	333.975.000
Ofis	192	290.280.000
Dükkan	35	59.455.000
TOPLAM	577	683.710.000

İş GYO A.Ş. ile Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. firması arasında yapılan sözleşmeye göre; taraflar parsel üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek satış bedelleri ile kira ve benzer gelirlerin de içinde olduğu her türlü hasılatı paylaşımı konusunda anlaşmışlardır.

Rapor ekinde sunulan sözleşmeye göre konut satışlarının 200.000.000,-USD'ye kadar gerçekleşmesi halinde hasılatın % 28'i Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecektir. Hasılatın 200.000.000,-USD'yi aşması durumunda 200.000.000,-USD'yi aşan kısım % 50 - % 50 olarak paylaşılacaktır. Yine sözleşmeye göre Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ödenecek bedel

50.000.000,-USD'nin altında olmayacaktır. Ancak rapor ekinde sunulan KAP bildiriminde konutların hasılat paylaşımının Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Ticaret Ltd. Şti. ödenmesine karar verilmiştir. İlgili açıklama ve fatura rapor ekinde sunulmuştur. Bu nedenle konutlar için İŞ GYO payı %100 olarak hesaplanmıştır.

Rapor ekinde sunulan sözleşmenin 8. maddesinin d fıkrasında "AVM, ofis, özel okul, eğitim tesisi ve benzeri gelir getirici ünitelerin daha sonra mülkiyetinin satılması durumunda ise; Alıcı ve Satıcı'nın satış teklifini birlikte uygun görmesi halinde, satıştan elde edilen net gelir %50-%50 oranında paylaşılacak ve Satıcı'nın payına düşen tutarın hesabına nakden yatırılmasını müteakip taşınmaz üzerindeki Satıcı lehine tesis edilmiş olan intifa hakkı Satıcı tarafından terkin edilecektir." yazmaktadır.

Projedeki ofis ve dükkanlardan elde edilecek satış gelirinin % 50'lik payı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti'ne, kalan % 50'lik payı ise İş GYO A.Ş.'ye aittir.

Yukarıda belirtilen hasılat paylaşım oranlarına göre İş GYO'nun hasılat payına düşen pazar değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İŞ GYO HASILAT PAYININ DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	İŞ GYO'nun Hasılat Payı	İŞGYO Hasılat Payının Toplam Pazar Değeri (TL)
Konut	350	100%	333.975.000
Ofis ve Dükkan (*)	227	50%	174.867.500
TOPLAM	577	TOPLAM	508.842.500

(*) Rapor ekinde sunulan sözleşmenin 8. Maddesinin d fıkrasında "Projenin alışveriş merkezi olarak planlanan kısmı ile ofis, özel okul, eğitim tesisi ve benzeri kira geliri getirici üniteler olarak planlanan kısımları açısından ise Alıcı, bu kısımlarda bulunan kiralanabilir bölümlerden elde edilecek net kira ve benzeri gelirlerin %38'ini Satıcı'ya ödeyecek ve bunun teminatım sağlamak üzere, ilgili bağımsız bölümler üzerine bu oranda Satıcı lehine intifa hakkı kuracaktır. Ticari ünitelerin kiralanması durumunda İş GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri **216.835.700,-TL** (349.735.000,-TL x %62) olarak hesaplanmıştır.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; değerlemeye konu 577 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **683.710.000,-TL (Altıyüzseksenüçmilyonyediyüzonbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Değerlemeye konu 350 adet konut nitelikli taşınmazın İş GYO A.Ş.'nin hasılat payına düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değeri için **333.975.000,-TL (Üçyüzotuzüçmilyondokuzyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu 192 adet ofis ile 35 adet dükkan nitelikli taşınmazın İş GYO A.Ş.'nin hasılat payına düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değeri için ise; **174.867.500,-TL (Yüzyetmişdörtmilyonsekizyüzaltmışyedibinbeşyüz Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Sonuç olarak; değerlemeye konu 577 adet bağımsız bölümün İş GYO A.Ş.'nin hasılat payına düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **508.842.500,-TL (Beşyüzsekizmilyonsekizyüzkırkikibinbeşyüz Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
580 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	683.710.000	115.180.000	103.465.000
580 ADET TAŞINMAZIN İŞ GYO HİSSESİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	508.842.500	85.725.000	77.005.000

Not: 19.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9359 TL ve 1,-EURO = 6,6081 TL'dir.

21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'na istinaden konut ve işyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış olup, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 738.406.800,-TL, taşınmazların KDV dahil İş GYO A.Ş. hissesine düşen toplam pazar değeri 549.549.900,-TL'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

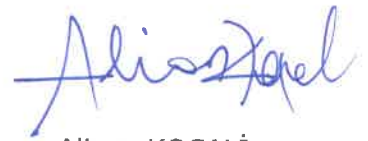
Bilgilerinize sunulur. 20 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 13 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
 Jeoloji Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



Alican KOÇALI
 Şehir Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Pazar Değerleri Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje Kapakları
- Hasılat Paylaşım Sözleşmesi
- Yönetim Kurulu Kararı ve Fatura
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri (Ekli 2 Adet Klasörde)