



DÜŞLER VADİSİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-114

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.4.2 Beykoz İlçesi	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	16
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	16
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	17
4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş	18

4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	19
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	19
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İşe Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	20
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	20
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler.....	21
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	21
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	37
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	37
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	38
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	38
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	38
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	38
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	38
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	38
5.2.	Gelir Yaklaşımı	39
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	39
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	39
6.1.	Değerleme Yöntemleri.....	39
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	40
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	40
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	41
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	47
6.4.	Maliyet Yöntemi	47
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	48

6.5.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	48
6.5.1.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	48
6.5.2.	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	49
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	49
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	49
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	50
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	50
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	50
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	50
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	50
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	51
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	51
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	51
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	51
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	51
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
9.	SONUÇ	52
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	52
9.2.	Nihai Değer Takdiri	52
EKLER		53

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	22.12.2023 / EMLKKNT-2023-114
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	11.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel Düşler Vadisi Projesi
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Durumu	Değerleme konusu 0 ada 3201 parsel; ‘Özel Orman Alanı’ lejantlıdır. Değerleme konusu 0 ada 3202 parsel; ‘Konut Alanı’ lejantlı, Emsal:0,20 yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	9.112.790.316,27-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	10.935.348.379,53-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	18.352.290.442,69-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	4.056.680.098,00-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	4.588.072.610,67-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. ile Galatasaray SK Arasında Yapılan Protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	811.336.019,60-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. ile Galatasaray SK Arasında Yapılan Protokole göre Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	917.614.522,13-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihli, 114 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 11.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva (Tapuda Çayağzı (Riva)) Mahallesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
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 görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva (Tapuda Çayağzı (Riva)) Mahallesi, 0 ada 3201 parsel, 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi, rapora konu taşınmazların ve parsel üzerinde geliştirilen projenin günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

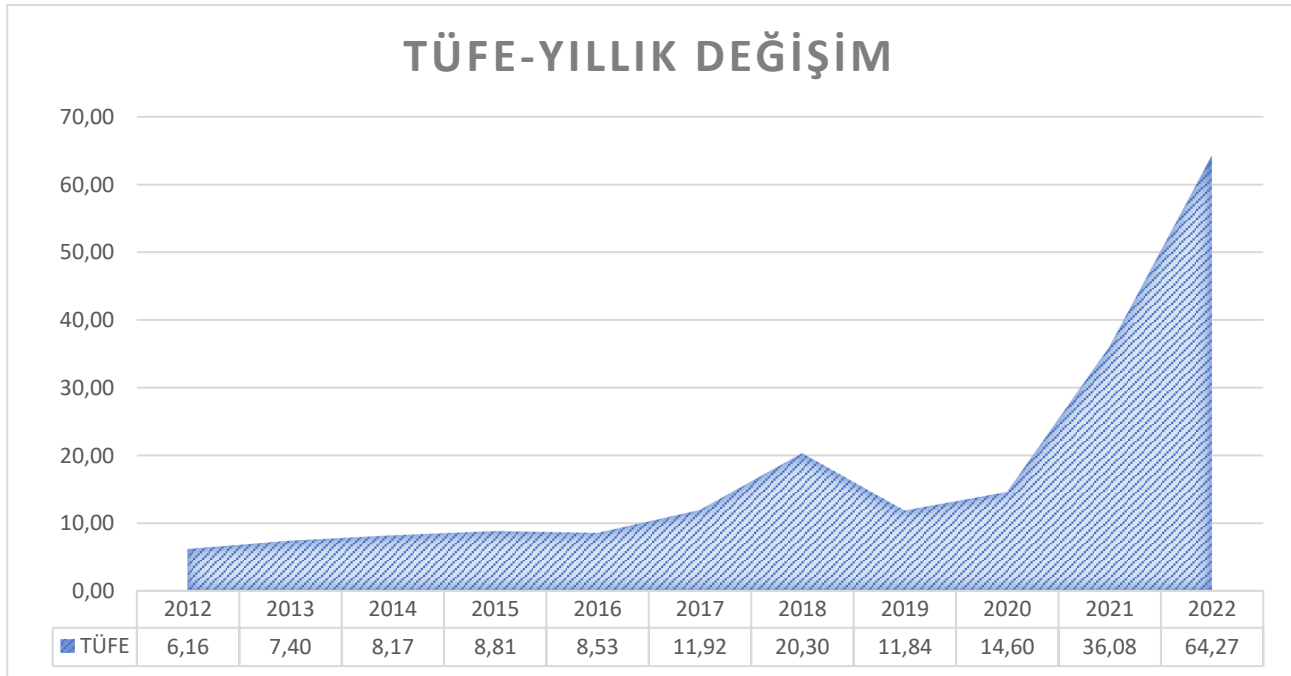
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık

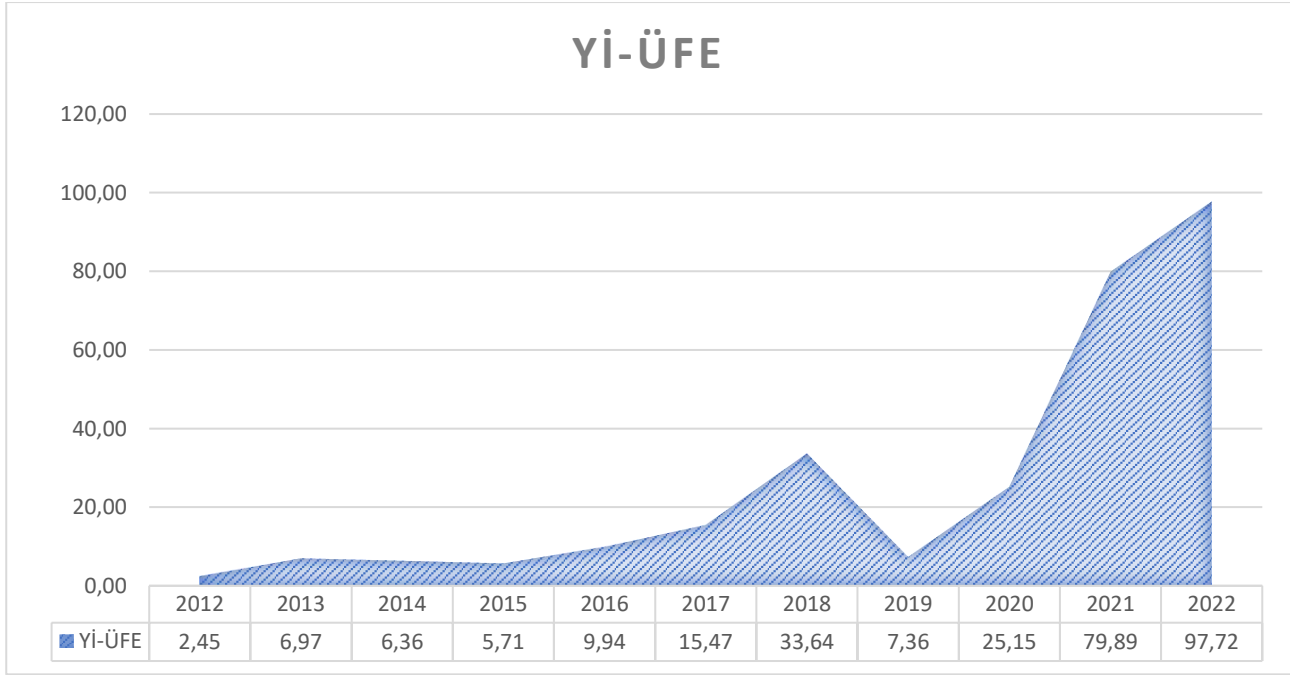
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



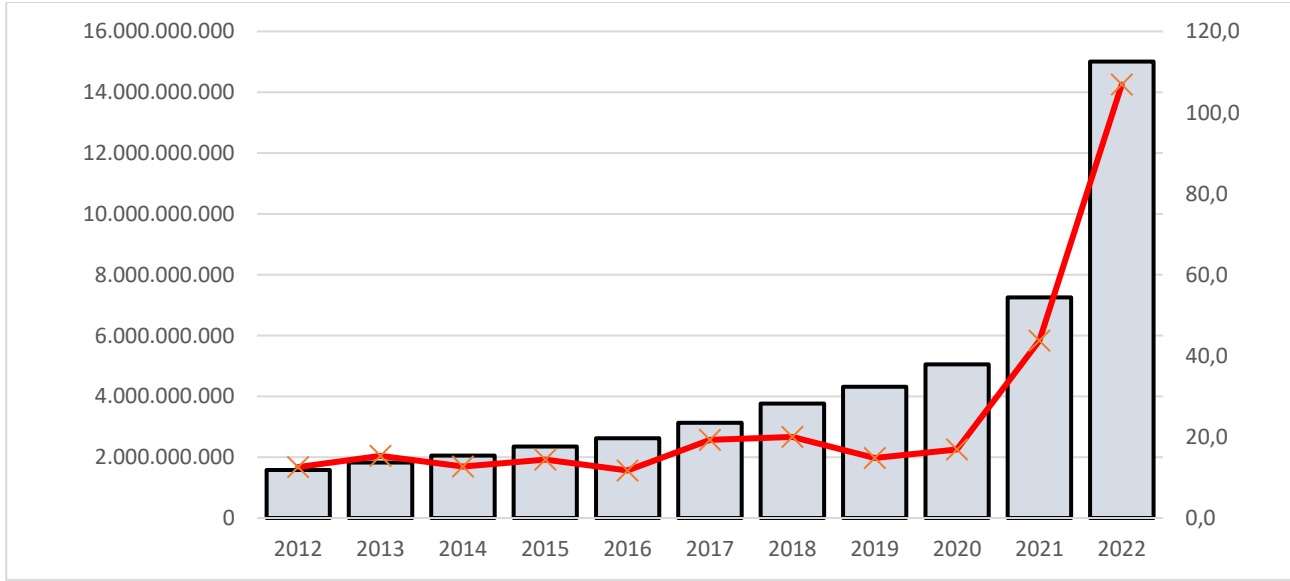
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

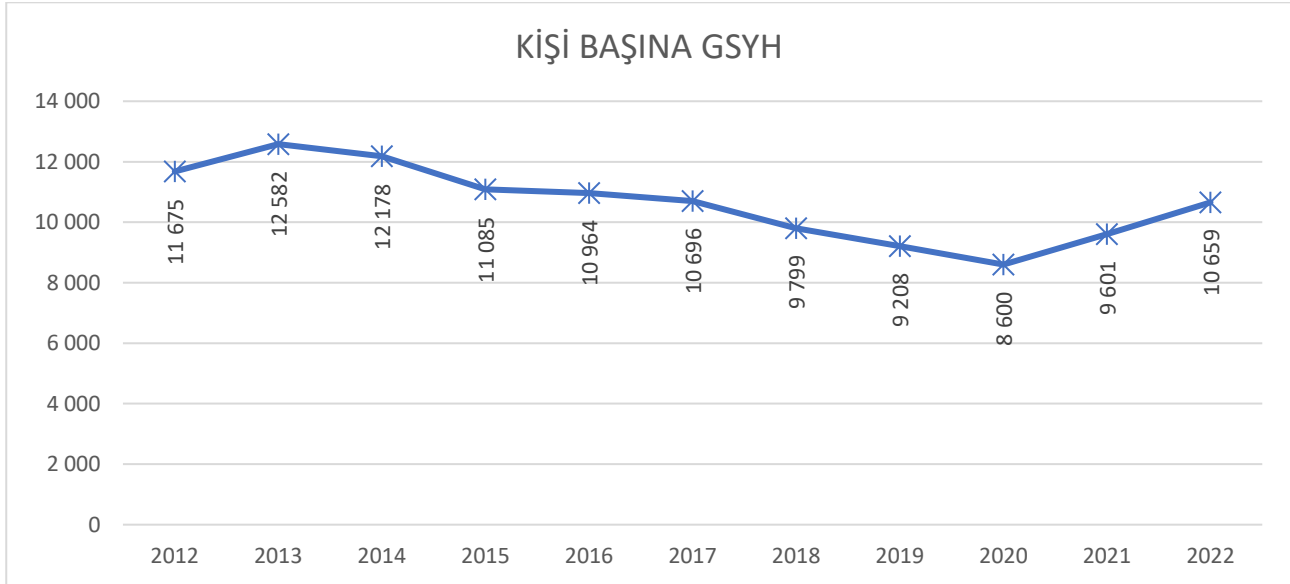
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

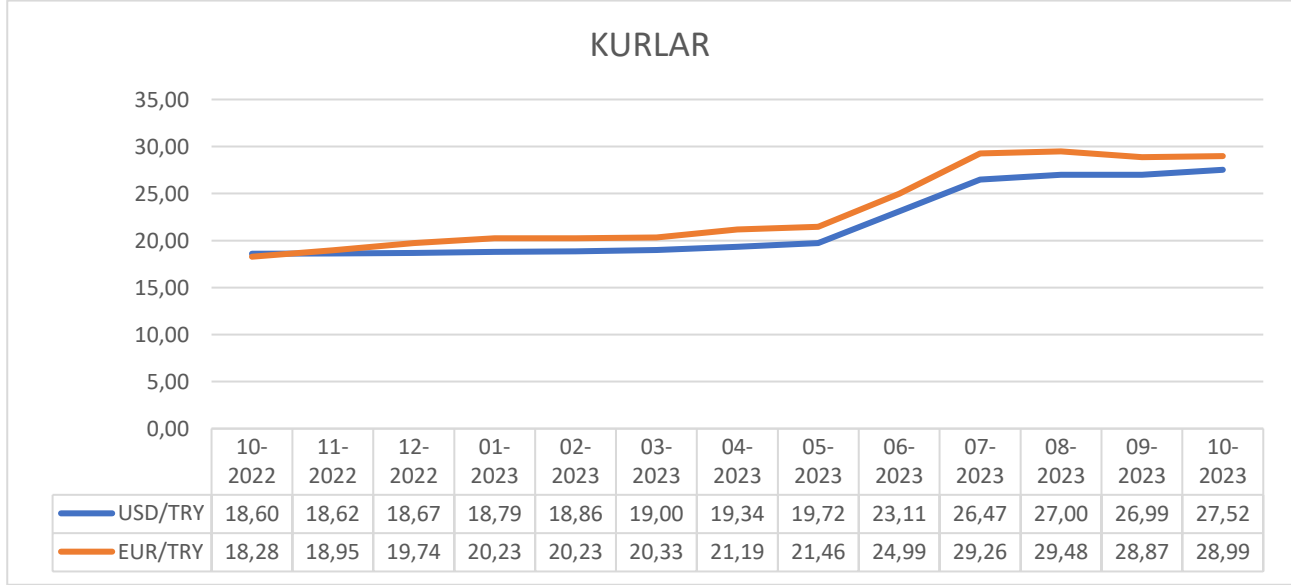


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



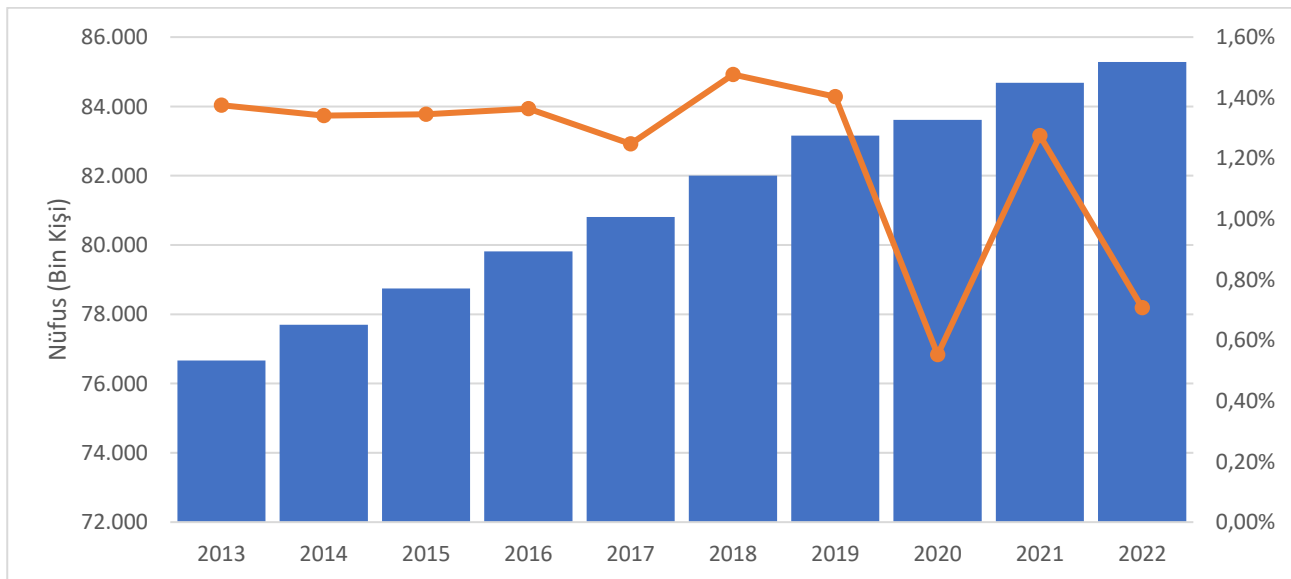
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

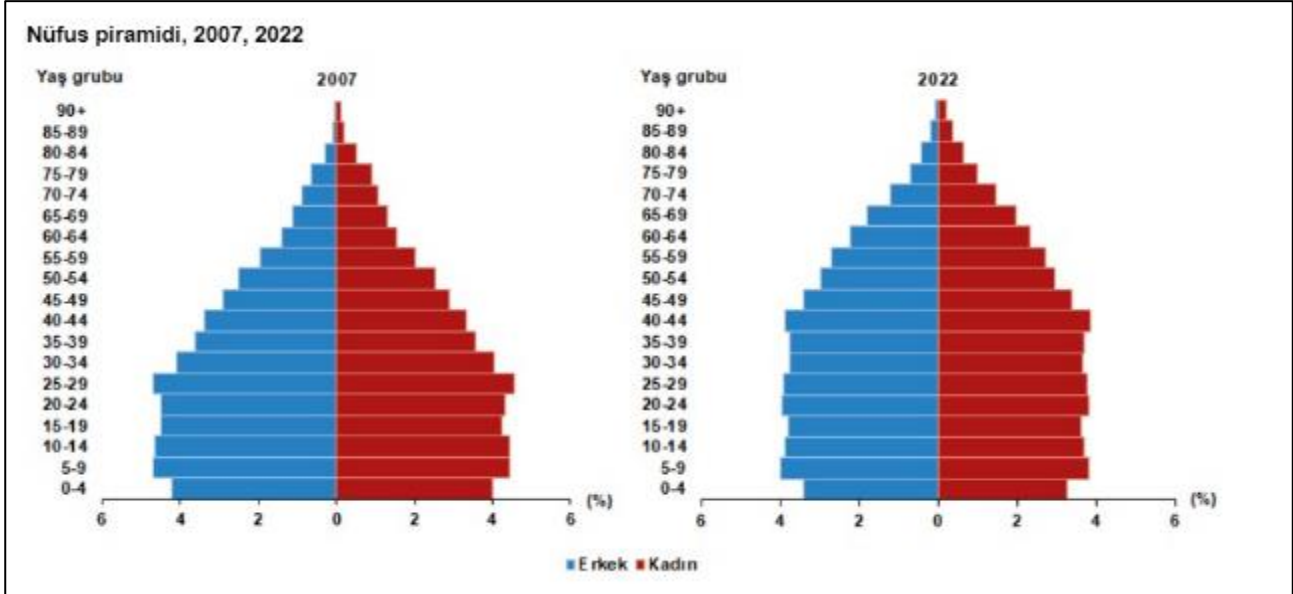


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



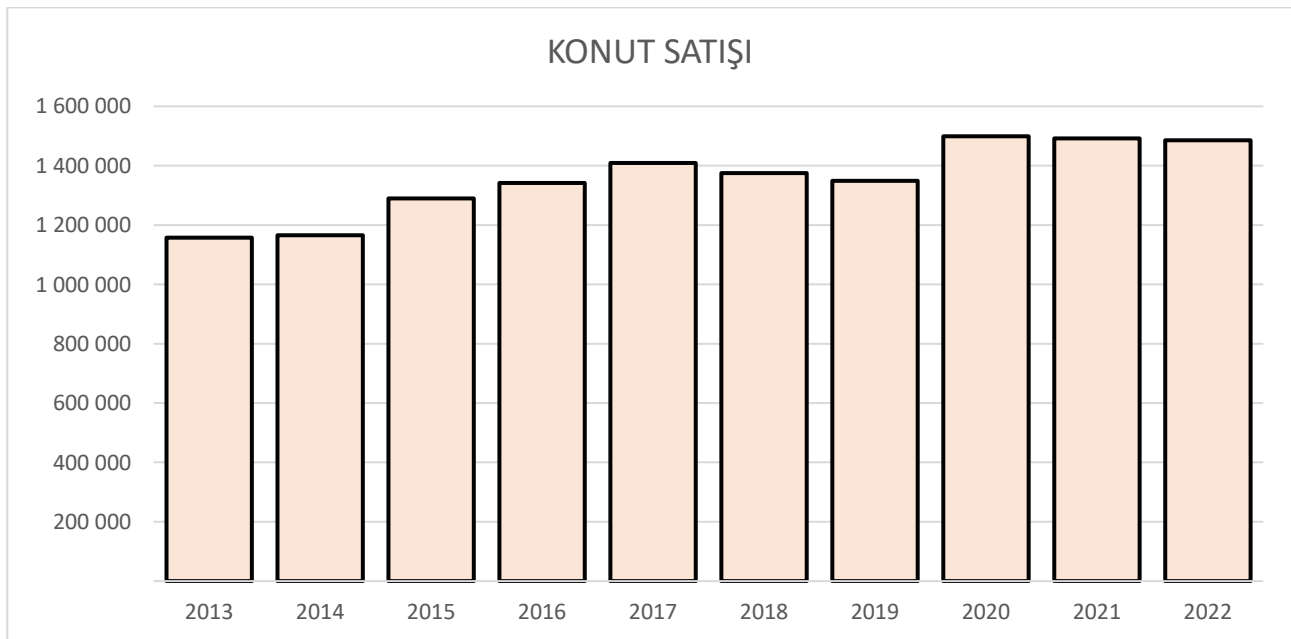
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



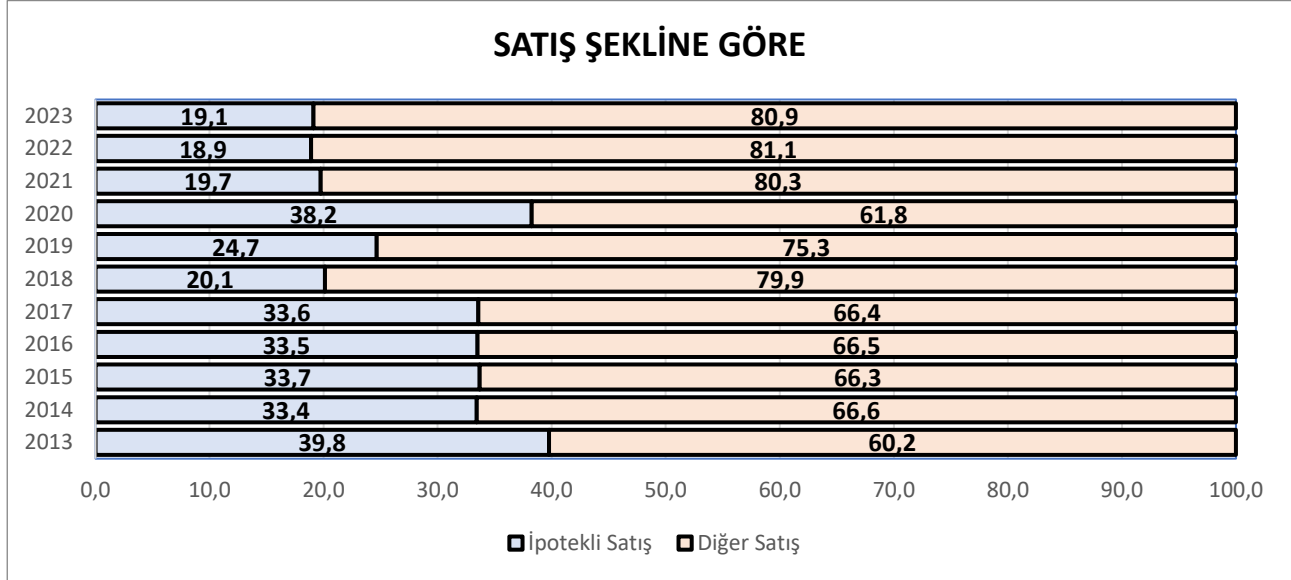
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

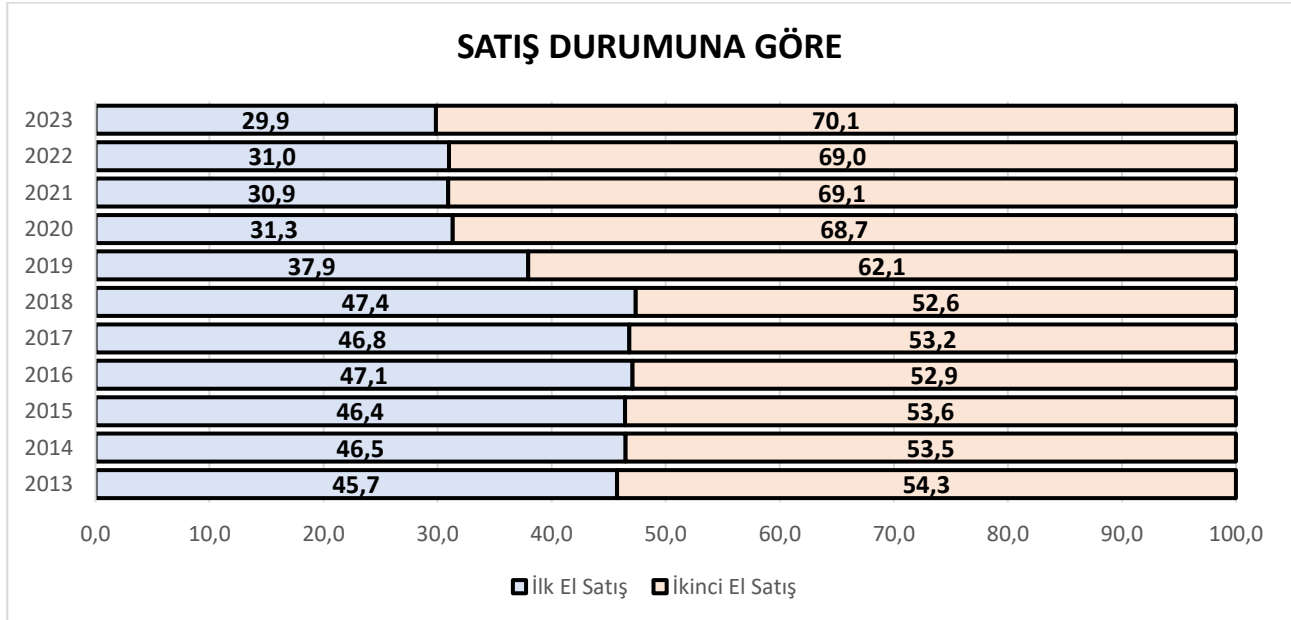
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

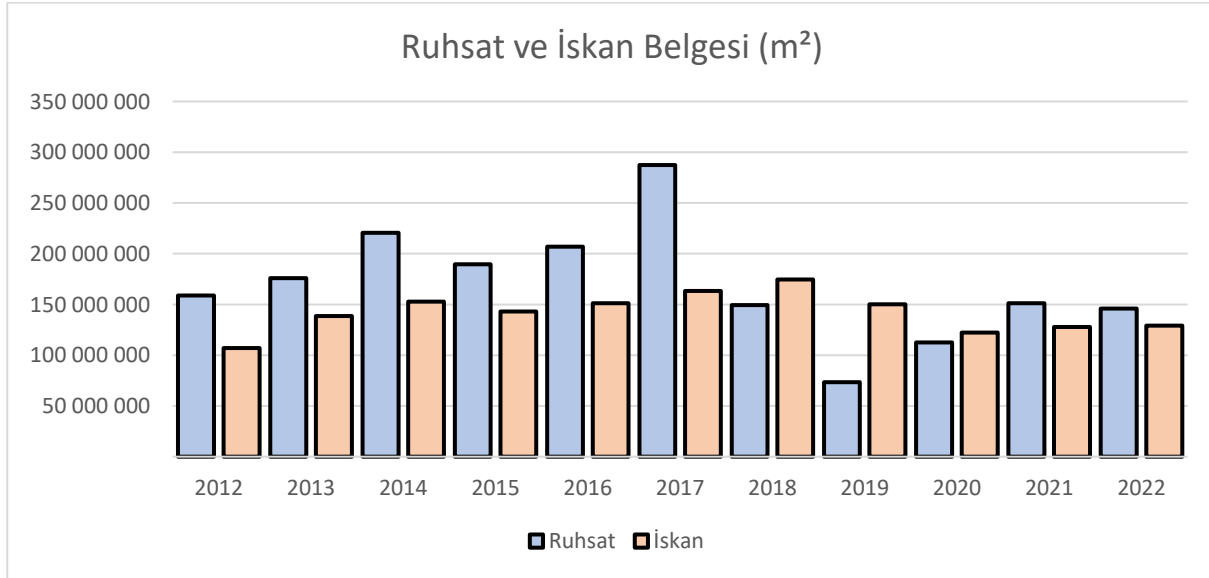


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



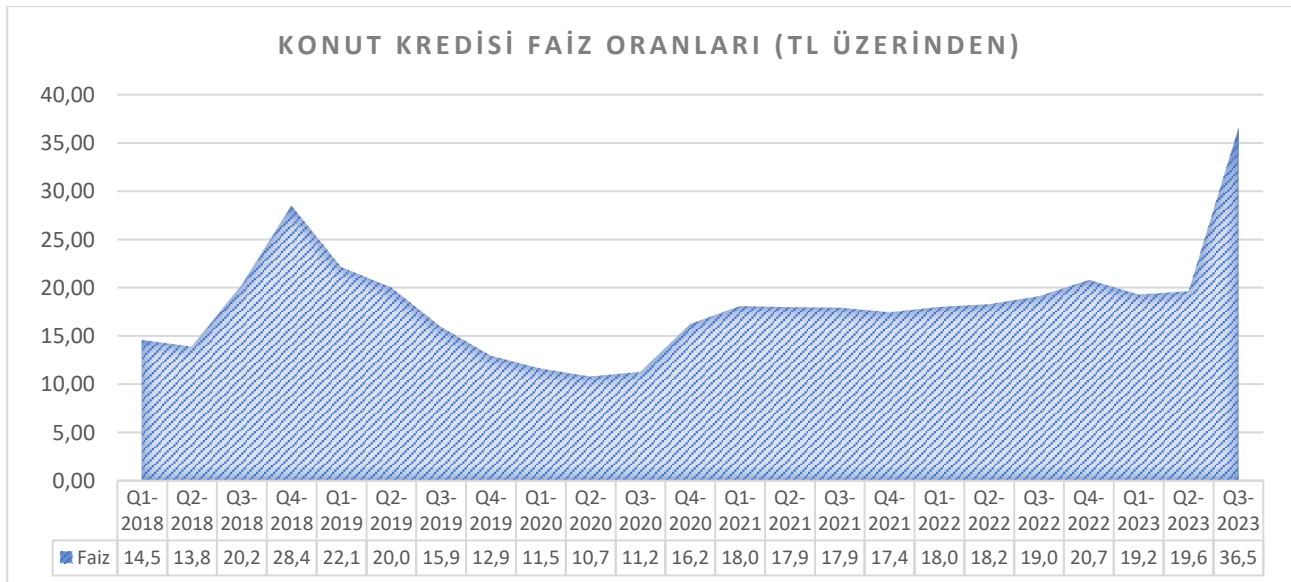
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



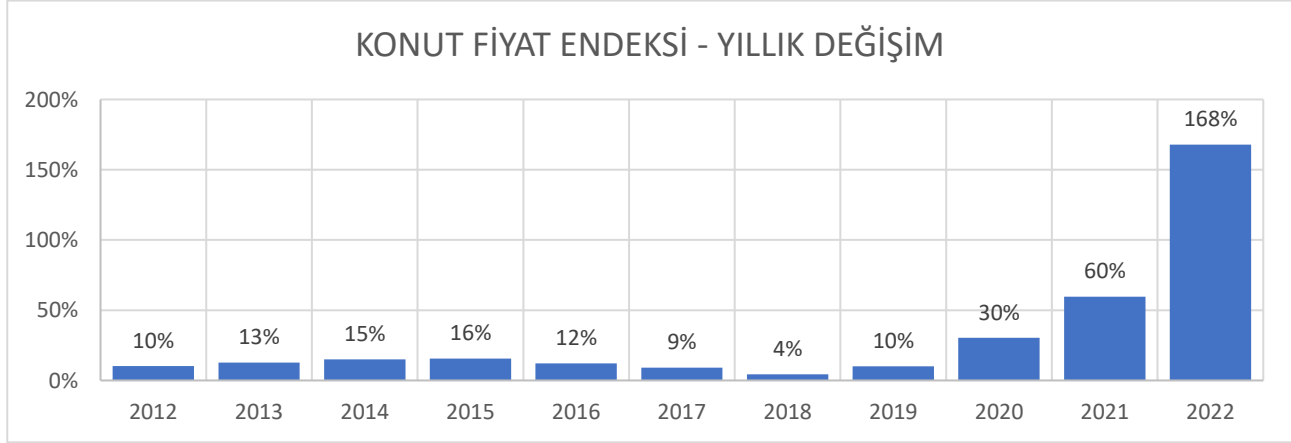
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli

Yakas, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih

Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevi madde ve tıbbi atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restorani barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Beykoz İlçesi



Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

Deniz seviyesinden başlayarak 240 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılğaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

2020 TÜİK verilerine göre ilçede 246.110 kişi yaşamaktadır. Büyükşehir yasası nedeniyle köyler mahalle statüsüne geçtiğinden 2013'ten itibaren kır nüfusu tabloda yer almamıştır.

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır. Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondü tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar

imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir. Yer şekillerinin de engebeli olması plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır. Beykoz Belediyesi, Beykoz İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü ile ilçede bulunan çeşitli vakıf ve derneklerin iş birliği sayesinde halk oyunları, tiyatro etkinlikleri ve çeşitli yarışmalar yapılmaktadır. Ayrıca İSMEK'in açtığı kurslara da büyük rağbet vardır. İlçede birde Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır. Kütüphanelerin ve çok amaçlı salonların yetersizliği, kültürel faaliyetlerin istenilen düzeye ulaşmasını engellemektedir. İlçede 3 sinema, 11 spor kulübü, 1 spor salonu, 3 futbol sahası, 4'ü şahıslara ait 26 halı saha mevcuttur. Beykoz Çayırı'nda yapılmaya başlayan geleneksel Beykoz Şenlikleri kültürel etkinliklerin sergilendiği önemli bir faaliyettir.

Beykoz merkezindeki Abraham Paşa Korusu çeşitli turistik tesislerle yeniden düzenlenmiştir. Kanlıca'da bulunan Mihrabad Korusu Boğaz manzaralı görünümüyle en gözde mesire alanları arasında yer almaktadır.

Beykoz tarihi yalıları ile de ünlüdür. Anadolu Hisarı'ndan Beykoz Yalıköy'e kadar birçok özel mülk konumunda olan tarihi yalılar, Boğaz görünümüne güzellik katmaktadır. Bu yalıların en önemlisi Anadolu Hisarı'ndaki Hekim Paşa Yalısı'dır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ulaşım için; Riva Muhtarlığından hareketle Manolya Sokak üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 2,5 km ilerlenir ve sağa Atatürk Caddesine dönülür. Atatürk Caddesi üzerinde 450 m ilerlenir ve sola dönülür. Yaklaşık 600 m ilerledikten sonra sağa ve sonra ilk sola dönülerek taşınmazlara ulaşılır.



Taşınmazların bulunduğu bölge konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge İstanbul Kentinin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazların yakınlarında site içerisinde villa tipi yapılaşmalar mevcuttur. Taşınmazlar, İstanbul il merkezine yaklaşık 35 km., Riva Koyuna kuş uçuşu 2,5 km mesafede konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

0 ADA 3201 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Beykoz
Mahallesi	Çayağzı(Riva)
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	0
Parsel No	3201
Yüzölçümü	206.497,84 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	36/3603
Tarih / Yevmiye No	07.02.2017- 1355
Edinme Sebebi	Satış

0 ADA 3202 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Beykoz
Mahallesi	Çayağzı(Riva)
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	0
Parsel No	3202
Yüzölçümü	869.362,58 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	-
Tarih / Yevmiye No	05.12.2021- 17557
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi(*)

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

0 ada 3201 parselin üzerinde;

-Beyan 1671,1822,1887,1967,1977,2039 Parseller Bu ve Talep Namesinde Yazılı Diğer Parsellerin Müşterek Methalidir. 26/03/1974 Y: 388 Ortak yerlerin belirtilmesi bulunmaktadır. (T: 26/03/1974, Y: 388)

-Beyan Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29/09/2021 tarih 2244103 sayılı Resmi Yazı sayılı yazıları ile özel orman olduğu bildirilmiştir. 500 hektardan küçük parçalara ayrılarak tasarrufa konu edilemez. 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 52. Maddesi Gereği Özel Orman Belirtmesi bulunmaktadır. (T: 29/09/2021, Y: 13080)

0 ada 3202 parselin üzerinde;

-Beyan Yönetim Planı: 03/11/2021 beyanı bulunmaktadır. (T: 15/12/2021, Y: 17557)

-Şerh 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16458-16459-16460-16461-16462-16463-16470 TM ve Kablo geçiş yeri olarak 99 yıllığı 1 Krş. bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi vardır.) (T: 01/03/2021, Y: 3249)

-Şerh 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1.Krş. Bedelle 16443 TM-16444 TM-16445 TM-16446 TM-16447 TM-16448 TM-16458 TM-16459 TM-16460 TM-16461 TM-16462 TM-16463 TM-16470 TM-Rezerv TR. NOLU 16435.31 M2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri (T: 22/10/2021, Y: 14525)

-Şerh 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığına 0,01 krş bedelle kira şerhi vardır.) (T: 12/01/2023, Y: 873)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 04.06.2004 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında;

Rapora konu 0 ada 3201 parsel numaralı taşınmaz; '**Özel Orman Alanı**' lejantlıdır.

Rapora konu 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, '**Konut Alanı**' lejantlı, E:0,20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Özel Orman Alanı:

* 6831 sayılı yasanın 3373 sayılı yasa ile değişik 52. maddesinde belirtilen alandır.

* (R) ile tanımlanan Özel Orman alanları; rekreasyon amaçlı gezinti, yürüyüş ve dinlenme alanı olup hiçbir inşai faaliyet yapılamaz. Bu alanların inşaat hakkı diğer alanlarda kullanılamaz.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

0 ada 3201 parsel: Rapora konu ana taşınmaz 206.497,84 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel üzeri orman örtüsü ile kaplıdır.

0 ada 3202 parsel: Rapora konu ana taşınmaz 869.362,58 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde değerlendirme gününde proje inşası devam etmektedir. Proje 3 etaptan oluşmaktadır.

1. Etap; 1+1, 2+1, 3+1 daireler olmak üzere toplam 509 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2. Etap; 2+1, 3+1, 4+1 daireler olmak üzere toplam 199 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3. Etap; 2+1, 3+1, 4+1 daireler ve ticari üniteler olmak üzere 692 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde proje inşaatının devam ettiği ve Emlak Konut GYO A.Ş. den edinilen bilgiye göre inşaat seviyesinin %52,27 olduğu bilgisi alınmıştır.

****Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.**

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde Riva Düşler Vadisi ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetler devam etmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Güncel tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 15.12.2021 tarih ve 17557 yevmiye numarası ile bağımsız bölümler için kat irtifakı tesisi işlemi bulunmaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Rapora konu 0 ada 3202 parsel üzerinde yer alan proje için, Yüklenici firma Yılmaz İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş. ile Emlak Konut GYO arasında Arsa Satış Karşılığı Toplam Geliri 3.808.000.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %25 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 952.000.000 TL+KDV'yi bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre yüklenici Payı Gelir Oranı %75 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri de 2.856.000.000 TL+KDV'dir. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

Bununla birlikte değerlendirme konusu parseller üzerinde yer alan proje, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29.06.2016 tarihli protokol ve 27.12.2016 tarihli ek protokol imzalanmıştır. İlgili protokollere göre Şirket Payı Toplam Geliri %80'i Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne, %20'si Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olmak üzere paylaşım yapılacaktır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan Riva Düşler Vadisi projesi, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu proje kapsamındaki inşai faaliyetler için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları bulunmaktadır. Mimari Proje Ekler sayfasında mevcuttur.

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
1	YY	24.12.2019	19	0	3202	A3-01 OTOP	0,00	0,00	312,39	312,39	0	0	0
2	YY	24.12.2019	20	0	3202	A3-02 OTOP	0,00	0,00	365,48	365,48	0	0	0
3	YY	24.12.2019	21	0	3202	A3-03 OTOP	0,00	0,00	357,06	357,06	0	0	0
4	YY	24.12.2019	22	0	3202	A3-04 OTOP	0,00	0,00	104,61	104,61	0	0	0
5	YY	24.12.2019	23	0	3202	A3-05 OTOP	0,00	0,00	386,86	386,86	0	0	0
6	YY	24.12.2019	24	0	3202	A3-06 OTOP	0,00	0,00	398,88	398,88	0	0	0
7	YY	24.12.2019	25	0	3202	A3-07 OTOP	0,00	0,00	130,34	130,34	0	0	0
8	YY	24.12.2019	26	0	3202	A6 KAP OTOP	0,00	0,00	2.185,00	2.185,00	0	0	0
9	YY	24.12.2019	27	0	3202	A1-01 OTOP	0,00	0,00	236,60	236,60	0	0	0
10	YY	24.12.2019	28	0	3202	A1-02 OTOP	0,00	0,00	339,05	339,05	0	0	0
11	YY	24.12.2019	29	0	3202	A1-03 OTOP	0,00	0,00	317,07	317,07	0	0	0
12	YY	24.12.2019	30	0	3202	A1-04 OTOP	0,00	0,00	373,90	373,90	0	0	0
13	YY	24.12.2019	31	0	3202	A1-05 OTOP	0,00	0,00	324,41	324,41	0	0	0
14	YY	24.12.2019	32	0	3202	A1-06 OTOP	0,00	0,00	343,38	343,38	0	0	0
15	YY	24.12.2019	33	0	3202	A1-07 OTOP	0,00	0,00	337,64	337,64	0	0	0
16	YY	24.12.2019	34	0	3202	A1-08 OTOP	0,00	0,00	355,62	355,62	0	0	0
17	YY	24.12.2019	35	0	3202	A1-09 OTOP	0,00	0,00	318,59	318,59	0	0	0
18	YY	24.12.2019	36	0	3202	A1-10 OTOP	0,00	0,00	328,21	328,21	0	0	0
19	YY	24.12.2019	37	0	3202	A1-11 OTOP	0,00	0,00	316,40	316,40	0	0	0
20	YY	24.12.2019	38	0	3202	A1-12 OTOP	0,00	0,00	246,20	246,20	0	0	0
21	YY	24.12.2019	39	0	3202	A1-13 OTOP	0,00	0,00	339,94	339,94	0	0	0
22	YY	24.12.2019	40	0	3202	A1-14 OTOP	0,00	0,00	348,83	348,83	0	0	0
23	YY	24.12.2019	41	0	3202	A1-15 OTOP	0,00	0,00	210,45	210,45	0	0	0
24	YY	24.12.2019	42	0	3202	A1-16 OTOP	0,00	0,00	226,64	226,64	0	0	0
25	YY	24.12.2019	43	0	3202	A1-17 OTOP	0,00	0,00	335,26	335,26	0	0	0
26	YY	24.12.2019	44	0	3202	A1-18 OTOP	0,00	0,00	367,65	367,65	0	0	0
27	YY	24.12.2019	45	0	3202	A1-19 OTOP	0,00	0,00	305,05	305,05	0	0	0
28	YY	24.12.2019	46	0	3202	A1-20 OTOP	0,00	0,00	192,74	192,74	0	0	0
29	YY	24.12.2019	47	0	3202	A2-01 OTOP	0,00	0,00	237,83	237,83	0	0	0
30	YY	24.12.2019	48	0	3202	A2-02 OTOP	0,00	0,00	337,74	337,74	0	0	0
31	YY	24.12.2019	49	0	3202	A2-03 OTOP	0,00	0,00	356,17	356,17	0	0	0
32	YY	24.12.2019	50	0	3202	A2-04 OTOP	0,00	0,00	354,02	354,02	0	0	0
33	YY	24.12.2019	51	0	3202	A2-05 OTOP	0,00	0,00	368,81	368,81	0	0	0

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
34	YY	24.12.2019	52	0	3202	A2-06 OTOP	0,00	0,00	353,94	353,94	0	0	0
35	YY	24.12.2019	53	0	3202	A2-07 OTOP	0,00	0,00	357,10	357,10	0	0	0
36	YY	24.12.2019	54	0	3202	A2-08 OTOP	0,00	0,00	328,61	328,61	0	0	0
37	YY	24.12.2019	55	0	3202	A2-09 OTOP	0,00	0,00	265,58	265,58	0	0	0
38	YY	24.12.2019	56	0	3202	A2-10 OTOP	0,00	0,00	285,69	285,69	0	0	0
39	YY	24.12.2019	57	0	3202	A2-11 OTOP	0,00	0,00	361,48	361,48	0	0	0
40	YY	24.12.2019	58	0	3202	A2-12 OTOP	0,00	0,00	327,21	327,21	0	0	0
41	YY	24.12.2019	59	0	3202	A2-13 OTOP	0,00	0,00	371,67	371,67	0	0	0
42	YY	24.12.2019	60	0	3202	A2-14 OTOP	0,00	0,00	376,34	376,34	0	0	0
43	YY	24.12.2019	61	0	3202	A2-15 OTOP	0,00	0,00	308,83	308,83	0	0	0
44	YY	24.12.2019	62	0	3202	A2-16 OTOP	0,00	0,00	255,64	255,64	0	0	0
45	YY	24.12.2019	63	0	3202	A2-17 OTOP	0,00	0,00	300,65	300,65	0	0	0
46	YY	24.12.2019	64	0	3202	A2-18 OTOP	0,00	0,00	371,94	371,94	0	0	0
47	YY	24.12.2019	65	0	3202	A2-19 OTOP	0,00	0,00	354,50	354,50	0	0	0
48	YY	24.12.2019	66	0	3202	A2-20 OTOP	0,00	0,00	294,71	294,71	0	0	0
49	YY	24.12.2019	67	0	3202	A2-21 OTOP	0,00	0,00	316,49	316,49	0	0	0
50	YY	24.12.2019	68	0	3202	A2-22 OTOP	0,00	0,00	306,80	306,80	0	0	0
51	YY	24.12.2019	69	0	3202	A2-23 OTOP	0,00	0,00	296,70	296,70	0	0	0
52	YY	24.12.2019	70	0	3202	B1-01 OTOP	0,00	0,00	363,25	363,25	0	0	0
53	YY	24.12.2019	71	0	3202	B1-02 OTOP	0,00	0,00	210,57	210,57	0	0	0
54	YY	24.12.2019	72	0	3202	B1-03 OTOP	0,00	0,00	330,23	330,23	0	0	0
55	YY	24.12.2019	73	0	3202	B1-04 OTOP	0,00	0,00	211,80	211,80	0	0	0
56	YY	24.12.2019	74	0	3202	B1-05 OTOP	0,00	0,00	227,40	227,40	0	0	0
57	YY	24.12.2019	75	0	3202	B1-06 OTOP	0,00	0,00	281,17	281,17	0	0	0
58	YY	24.12.2019	76	0	3202	B1-07 OTOP	0,00	0,00	370,54	370,54	0	0	0
59	YY	24.12.2019	77	0	3202	B1-08 OTOP	0,00	0,00	304,77	304,77	0	0	0
60	YY	24.12.2019	78	0	3202	B1-09 OTOP	0,00	0,00	174,04	174,04	0	0	0
61	YY	24.12.2019	79	0	3202	B2-01 OTOP	0,00	0,00	306,16	306,16	0	0	0
62	YY	24.12.2019	80	0	3202	B2-02 OTOP	0,00	0,00	312,94	312,94	0	0	0
63	YY	24.12.2019	81	0	3202	B2-03 OTOP	0,00	0,00	355,28	355,28	0	0	0
64	YY	24.12.2019	82	0	3202	B2-04 OTOP	0,00	0,00	327,78	327,78	0	0	0
65	YY	24.12.2019	83	0	3202	B2-05 OTOP	0,00	0,00	343,43	343,43	0	0	0
66	YY	24.12.2019	84	0	3202	B2-06 OTOP	0,00	0,00	399,90	399,90	0	0	0
67	YY	24.12.2019	85	0	3202	B2-07 OTOP	0,00	0,00	302,06	302,06	0	0	0
68	YY	24.12.2019	86	0	3202	B2-08 OTOP	0,00	0,00	129,79	129,79	0	0	0
69	YY	24.12.2019	87	0	3202	B2-09 OTOP	0,00	0,00	333,70	333,70	0	0	0
70	YY	24.12.2019	88	0	3202	B2-10 OTOP	0,00	0,00	229,88	229,88	0	0	0
71	YY	24.12.2019	89	0	3202	B2-11 OTOP	0,00	0,00	129,83	129,83	0	0	0
72	YY	24.12.2019	90	0	3202	B2-12 OTOP	0,00	0,00	309,82	309,82	0	0	0
73	YY	24.12.2019	91	0	3202	B2-13 OTOP	0,00	0,00	238,23	238,23	0	0	0
74	YY	24.12.2019	92	0	3202	B2-14 OTOP	0,00	0,00	209,56	209,56	0	0	0
75	YY	24.12.2019	93	0	3202	B3-01 OTOP	0,00	0,00	326,99	326,99	0	0	0
76	YY	24.12.2019	94	0	3202	B3-02 OTOP	0,00	0,00	258,77	258,77	0	0	0
77	YY	24.12.2019	95	0	3202	B3-03 OTOP	0,00	0,00	379,89	379,89	0	0	0
78	YY	24.12.2019	96	0	3202	B3-04 OTOP	0,00	0,00	269,25	269,25	0	0	0

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
79	YY	24.12.2019	97	0	3202	B3-05 OTOP	0,00	0,00	299,95	299,95	0	0	0
80	YY	24.12.2019	98	0	3202	B3-06 OTOP	0,00	0,00	370,62	370,62	0	0	0
81	YY	24.12.2019	99	0	3202	B3-07 OTOP	0,00	0,00	226,76	226,76	0	0	0
82	YY	24.12.2019	100	0	3202	B3-08 OTOP	0,00	0,00	224,47	224,47	0	0	0
83	YY	24.12.2019	101	0	3202	B3-09 OTOP	0,00	0,00	366,75	366,75	0	0	0
84	YY	24.12.2019	102	0	3202	B3-10 OTOP	0,00	0,00	221,20	221,20	0	0	0
85	YY	24.12.2019	103	0	3202	B3-11 OTOP	0,00	0,00	319,26	319,26	0	0	0
86	YY	24.12.2019	104	0	3202	B3-12 OTOP	0,00	0,00	356,41	356,41	0	0	0
87	YY	24.12.2019	105	0	3202	B3-13 OTOP	0,00	0,00	273,18	273,18	0	0	0
88	YY	24.12.2019	106	0	3202	B3-14 OTOP	0,00	0,00	228,25	228,25	0	0	0
89	YY	24.12.2019	107	0	3202	B3-15 OTOP	0,00	0,00	248,91	248,91	0	0	0
90	YY	24.12.2019	108	0	3202	B4-01 OTOP	0,00	0,00	260,70	260,70	0	0	0
91	YY	24.12.2019	109	0	3202	B4-02 OTOP	0,00	0,00	346,50	346,50	0	0	0
92	YY	24.12.2019	110	0	3202	B4-03 OTOP	0,00	0,00	260,70	260,70	0	0	0
93	YY	24.12.2019	111	0	3202	B4-04 OTOP	0,00	0,00	259,74	259,74	0	0	0
94	YY	24.12.2019	112	0	3202	B4-05 OTOP	0,00	0,00	344,38	344,38	0	0	0
95	YY	24.12.2019	113	0	3202	B4-06 TRAFO	0,00	0,00	329,02	329,02	0	0	0
96	YY	24.12.2019	114	0	3202	B4-07 OTOP	0,00	0,00	256,76	256,76	0	0	0
97	YY	24.12.2019	115	0	3202	B5-01 KAP OTOP	0,00	0,00	1.001,94	1.001,94	0	0	0
98	YY	24.12.2019	116	0	3202	B5-02 KAP OTOP	0,00	0,00	1.301,40	1.301,40	0	0	0
99	YY	24.12.2019	117	0	3202	B5-03 KAP OTOP	0,00	0,00	1.271,28	1.271,28	0	0	0
100	YY	24.12.2019	118	0	3202	B6 KAP OTOP	0,00	0,00	1.288,38	1.288,38	0	0	0
101	YY	24.12.2019	119	0	3202	A4-01 OTOP	0,00	0,00	275,13	275,13	0	0	0
102	YY	24.12.2019	120	0	3202	A4-02 OTOP	0,00	0,00	386,64	386,64	0	0	0
103	YY	24.12.2019	121	0	3202	B0 KAP OTOP	0,00	0,00	1.725,00	1.725,00	0	0	0
104	YY	24.12.2019	122	0	3202	TRAFO MERKEZİ-1	0,00	0,00	376,06	376,06	0	0	0
105	YY	24.12.2019	123	0	3202	TRAFO MERKEZİ-3	0,00	0,00	390,00	390,00	0	0	0
106	YY	24.12.2019	124	0	3202	SU DEPOSU	0,00	0,00	2.717,49	2.717,49	0	0	0
107	YY	23.10.2020	24046	0	3202	T1-5	0,00	723,65	5.014,16	5.737,81	11	11	1
108	YY	30.10.2020	24046.51	0	3202	BL 11A/03	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
109	YY	30.10.2020	24046.52	0	3202	BL 11A/04	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
110	YY	30.10.2020	24046.53	0	3202	BL 11A/05	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
111	YY	30.10.2020	24046.54	0	3202	BL 11A/06	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
112	YY	30.10.2020	24046.55	0	3202	BL 11A/07	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
113	YY	30.10.2020	24046.56	0	3202	BL 11A/08	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
114	YY	30.10.2020	24046.57	0	3202	BL 11A/09	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
115	YY	30.10.2020	24046.58	0	3202	BL 11A/10	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
116	YY	30.10.2020	24046.59	0	3202	BL 11A/11	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
117	YY	30.10.2020	24046.60	0	3202	BL 11A/12	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
118	YY	30.10.2020	24046.61	0	3202	BL 11A/13	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
119	YY	30.10.2020	24046.62	0	3202	BL 11A/14	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
120	YY	30.10.2020	24046.63	0	3202	BL 11A/15	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
121	YY	30.10.2020	24046.64	0	3202	BL 11A/16	407,45	0,00	0,00	452,16	1	1	3
122	YY	30.10.2020	24046.65	0	3202	BL 11A/17	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
123	YY	30.10.2020	24046.66	0	3202	BL 11A/18	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
124	YY	30.10.2020	24046.67	0	3202	BLOK 11A/01 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
125	YY	30.10.2020	24046.68	0	3202	BLOK 11A/02 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
126	YY	30.10.2020	24046.69	0	3202	BLOK 11A/03 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
127	YY	30.10.2020	24046.70	0	3202	BLOK 11A/04 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
128	YY	30.10.2020	24046.71	0	3202	BLOK 11A/05 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
129	YY	30.10.2020	24046.72	0	3202	BLOK 11A/06 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
130	YY	30.10.2020	24046.73	0	3202	BLOK 11A/07 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
131	YY	30.10.2020	24046.74	0	3202	BLOK 11A/08 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
132	YY	30.10.2020	24046.75	0	3202	BLOK 11A/09 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
133	YY	30.10.2020	24046.76	0	3202	BLOK 11A/10 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
134	YY	30.10.2020	24046.77	0	3202	BLOK 11A/11 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
135	YY	30.10.2020	24046.78	0	3202	BLOK 11A/12 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
136	YY	30.10.2020	24046.79	0	3202	BLOK 11A/13 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
137	YY	30.10.2020	24046.80	0	3202	BLOK 11A/14 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
138	YY	30.10.2020	24046.81	0	3202	BLOK 11A/15 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
139	YY	30.10.2020	24046.82	0	3202	BLOK 11A/16 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
140	YY	30.10.2020	24046.83	0	3202	BLOK 11A/17 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
141	YY	30.10.2020	24046.84	0	3202	BLOK 11A/18 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
142	YY	30.10.2020	24046-1	0	3202	BL 11A/01	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
143	YY	30.10.2020	24046-10	0	3202	BL 12S/04	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
144	YY	30.10.2020	24046-100	0	3202	BL 12/18	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
145	YY	30.10.2020	24046-101	0	3202	BL 12/19	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
146	YY	30.10.2020	24046-102	0	3202	BL 12/20	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
147	YY	30.10.2020	24046-103	0	3202	BL 12/21	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
148	YY	30.10.2020	24046-104	0	3202	BL 12S/07	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
149	YY	30.10.2020	24046-105	0	3202	BL 12S/08	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
150	YY	30.10.2020	24046-106	0	3202	BL 12S/09	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
151	YY	30.10.2020	24046-107	0	3202	BL 12S/10	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
152	YY	30.10.2020	24046-108	0	3202	BL 12S/11	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
153	YY	30.10.2020	24046-109	0	3202	BL 12S/12	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
154	YY	30.10.2020	24046-11	0	3202	T1-4	0,00	352,82	8.483,89	8.836,71	9	9	1
155	YY	30.10.2020	24046-110	0	3202	BL 12S/13	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
156	YY	30.10.2020	24046-111	0	3202	BL 12S/14	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
157	YY	30.10.2020	24046-112	0	3202	BL 12S/15	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
158	YY	30.10.2020	24046-113	0	3202	BL 12S/16	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
159	YY	30.10.2020	24046-114	0	3202	BL 12S/17	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
160	YY	30.10.2020	24046-115	0	3202	BL 12S/18	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
161	YY	30.10.2020	24046-116	0	3202	BL 12S/19	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
162	YY	30.10.2020	24046-117	0	3202	BLOK 13A/01 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
163	YY	30.10.2020	24046-118	0	3202	BLOK 13A/02 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
164	YY	30.10.2020	24046-119	0	3202	BLOK 13A/03 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
165	YY	30.10.2020	24046-12	0	3202	T1-3	0,00	2.977,52	8.922,95	#####	9	9	1

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
166	YY	30.10.2020	24046-120	0	3202	BLOK 13A/04 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
167	YY	30.10.2020	24046-121	0	3202	BLOK 13A/05 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
168	YY	30.10.2020	24046-122	0	3202	BLOK 13A/06 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
169	YY	30.10.2020	24046-123	0	3202	BLOK 13A/07 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
170	YY	30.10.2020	24046-124	0	3202	BLOK 13A/08 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
171	YY	30.10.2020	24046-125	0	3202	BLOK 13A/09 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
172	YY	30.10.2020	24046-126	0	3202	BLOK 13A/10 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
173	YY	30.10.2020	24046-127	0	3202	BLOK 13A/11 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
174	YY	30.10.2020	24046-128	0	3202	BLOK 13A/12 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
175	YY	30.10.2020	24046-129	0	3202	BLOK 13A/13 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
176	YY	30.10.2020	24046-13	0	3202	T1-2	0,00	495,42	3.607,50	4.102,92	7	7	1
177	YY	30.10.2020	24046-130	0	3202	BLOK 13A/14 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
178	YY	30.10.2020	24046-131	0	3202	BLOK 13A/15 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
179	YY	30.10.2020	24046-132	0	3202	BLOK 13A/16 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
180	YY	30.10.2020	24046-133	0	3202	BLOK 13A/17 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
181	YY	30.10.2020	24046-134	0	3202	BLOK 13A/18 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
182	YY	30.10.2020	24046-135	0	3202	BLOK 13A/19 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
183	YY	30.10.2020	24046-136	0	3202	BLOK 13A/20 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
184	YY	30.10.2020	24046-137	0	3202	BLOK 13A/21 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
185	YY	30.10.2020	24046-138	0	3202	BLOK 13A/22 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
186	YY	30.10.2020	24046-139	0	3202	BLOK 13A/23 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
187	YY	30.10.2020	24046-14	0	3202	T1-1	0,00	989,04	6.771,79	7.760,83	14	14	1
188	YY	30.10.2020	24046-140	0	3202	BLOK 13A/24 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
189	YY	30.10.2020	24046-141	0	3202	BLOK 13A/25 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
190	YY	30.10.2020	24046-142	0	3202	BLOK 13A/26 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
191	YY	30.10.2020	24046-143	0	3202	BLOK 13A/27 HVZ	0,00	0,00	53,40	0,00	0	0	0
192	YY	30.10.2020	24046-144	0	3202	BL 14/02	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
193	YY	30.10.2020	24046-145	0	3202	BL 14/03	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
194	YY	30.10.2020	24046-146	0	3202	BL 14/04	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
195	YY	30.10.2020	24046-147	0	3202	BL 14/05	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
196	YY	30.10.2020	24046-148	0	3202	BL 14/06	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
197	YY	30.10.2020	24046-149	0	3202	BL 14/07	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
198	YY	30.10.2020	24046-15	0	3202	BL 15/02	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
199	YY	30.10.2020	24046-150	0	3202	BL 14/08	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
200	YY	30.10.2020	24046-151	0	3202	BL 14/09	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
201	YY	30.10.2020	24046-152	0	3202	BL 14/10	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
202	YY	30.10.2020	24046-153	0	3202	BL 14/11	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
203	YY	30.10.2020	24046-154	0	3202	BL 14/12	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
204	YY	30.10.2020	24046-155	0	3202	BL 14/13	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
205	YY	30.10.2020	24046-156	0	3202	BL 14/14	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
206	YY	30.10.2020	24046-157	0	3202	BL 14/15	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
207	YY	30.10.2020	24046-158	0	3202	BL 14/16	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
208	YY	30.10.2020	24046-159	0	3202	BL 14/17	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
209	YY	30.10.2020	24046-16	0	3202	BL 15/01	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
210	YY	30.10.2020	24046-160	0	3202	BL 14/18	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
211	YY	30.10.2020	24046-161	0	3202	BL 14/19	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
212	YY	30.10.2020	24046-162	0	3202	BL 14/20	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
213	YY	30.10.2020	24046-163	0	3202	BL 14/21	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
214	YY	30.10.2020	24046-164	0	3202	BL 14/22	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
215	YY	30.10.2020	24046-165	0	3202	BL 14S/03	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
216	YY	30.10.2020	24046-166	0	3202	BL 14S/04	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
217	YY	30.10.2020	24046-167	0	3202	BL 14S/05	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
218	YY	30.10.2020	24046-168	0	3202	BL 14S/06	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
219	YY	30.10.2020	24046-169	0	3202	BL 14S/07	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
220	YY	30.10.2020	24046-17	0	3202	BL 14S/02	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
221	YY	30.10.2020	24046-170	0	3202	BL 14S/08	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
222	YY	30.10.2020	24046-171	0	3202	BL 14S/09	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
223	YY	30.10.2020	24046-172	0	3202	BL 14S/10	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
224	YY	30.10.2020	24046-173	0	3202	BL 14S/11	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
225	YY	30.10.2020	24046-174	0	3202	BL 14S/12	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
226	YY	30.10.2020	24046-175	0	3202	BL 14S/13	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
227	YY	30.10.2020	24046-176	0	3202	BL 14S/14	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
228	YY	30.10.2020	24046-177	0	3202	BL 14S/15	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
229	YY	30.10.2020	24046-178	0	3202	BL 14S/16	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
230	YY	30.10.2020	24046-179	0	3202	BL 15/03	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
231	YY	30.10.2020	24046-18	0	3202	BL 14S/01	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
232	YY	30.10.2020	24046-180	0	3202	BL 15/04	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
233	YY	30.10.2020	24046-181	0	3202	BL 15/05	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
234	YY	30.10.2020	24046-182	0	3202	BL 15/06	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
235	YY	30.10.2020	24046-183	0	3202	BL 15/07	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
236	YY	30.10.2020	24046-184	0	3202	BL 15/08	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
237	YY	30.10.2020	24046-185	0	3202	BL 15/09	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
238	YY	30.10.2020	24046-186	0	3202	BL 15/10	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
239	YY	30.10.2020	24046-187	0	3202	BL 15/11	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
240	YY	30.10.2020	24046-188	0	3202	BL 15/12	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
241	YY	30.10.2020	24046-189	0	3202	BL 15/13	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
242	YY	30.10.2020	24046-19	0	3202	BL 14/01	357,14	0,00	92,03	449,17	2	2	2
243	YY	30.10.2020	24046-190	0	3202	BL 15/14	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
244	YY	30.10.2020	24046-191	0	3202	BL 15/15	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
245	YY	30.10.2020	24046-192	0	3202	BL 15/16	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
246	YY	30.10.2020	24046-193	0	3202	BL 15/17	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
247	YY	30.10.2020	24046-194	0	3202	BL 15/18	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
248	YY	30.10.2020	24046-195	0	3202	BL 15/19	446,91	0,00	93,12	540,03	2	2	3
249	YY	30.10.2020	24046-196	0	3202	T2	0,00	621,36	4.446,74	5.068,10	2	2	1
250	YY	30.10.2020	24046-197	0	3202	T3-1	0,00	562,80	0,00	562,80	1	1	2
251	YY	30.10.2020	24046-198	0	3202	T3-2	0,00	576,00	0,00	576,00	1	1	2
252	YY	30.10.2020	24046-199	0	3202	T3-3	0,00	427,14	0,00	427,14	1	1	2

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
253	YY	30.10.2020	24046-2	0	3202	BL 11A/02	407,45	0,00	44,71	452,16	1	1	3
254	YY	30.10.2020	24046-20	0	3202	BL 13A/02	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
255	YY	30.10.2020	24046-200	0	3202	T3-4	0,00	562,80	0,00	562,80	1	1	2
256	YY	30.10.2020	24046-201	0	3202	T3-5	0,00	427,14	0,00	427,14	1	1	2
257	YY	30.10.2020	24046-202	0	3202	T3-6	0,00	427,14	0,00	427,14	1	1	2
258	YY	30.10.2020	24046-203	0	3202	T3-7	0,00	576,00	0,00	576,00	1	1	2
259	YY	30.10.2020	24046-204	0	3202	T3-8	0,00	427,14	0,00	427,14	1	1	2
260	YY	30.10.2020	24046-205	0	3202	T3-9	0,00	576,00	0,00	576,00	1	1	2
261	YY	30.10.2020	24046-206	0	3202	T3-10	0,00	562,80	0,00	562,80	1	1	2
262	YY	30.10.2020	24046-207	0	3202	T3-11	0,00	#####	0,00	#####	0	0	1
263	YY	30.10.2020	24046-208	0	3202	T3 TRAFO	0,00	0,00	138,47	0,00	0	0	0
264	YY	30.10.2020	24046-209	0	3202	T4-1	0,00	576,00	0,00	576,00	0	0	2
265	YY	30.10.2020	24046-21	0	3202	BL 13A/01	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
266	YY	30.10.2020	24046-210	0	3202	T4-2	0,00	426,50	0,00	426,50	0	0	2
267	YY	30.10.2020	24046-211	0	3202	T4-3	0,00	426,50	0,00	426,50	0	0	2
268	YY	30.10.2020	24046-212	0	3202	T4-4	0,00	576,00	0,00	576,00	0	0	2
269	YY	30.10.2020	24046-213	0	3202	T4-5	0,00	426,50	0,00	426,50	0	0	2
270	YY	30.10.2020	24046-214	0	3202	T4-6	0,00	576,00	0,00	576,00	0	0	2
271	YY	30.10.2020	24046-215	0	3202	T4-7	0,00	6.571,63	0,00	6.571,63	0	0	1
272	YY	30.10.2020	24046-216	0	3202	D1-01 OTOP	0,00	0,00	439,26	0,00	0	0	0
273	YY	30.10.2020	24046-217	0	3202	D2-01 OTOP	0,00	0,00	400,04	0,00	0	0	0
274	YY	30.10.2020	24046-218	0	3202	D2-02 OTOP	0,00	0,00	671,59	0,00	0	0	0
275	YY	30.10.2020	24046-219	0	3202	D2-03 OTOP	0,00	0,00	682,19	0,00	0	0	0
276	YY	30.10.2020	24046-22	0	3202	S1-SOSYAL TESİS	0,00	0,00	8.929,94	0,00	0	0	0
277	YY	30.10.2020	24046-220	0	3202	D2-04 OTOP	0,00	0,00	838,20	0,00	0	0	0
278	YY	30.10.2020	24046-221	0	3202	D3-01 OTOP	0,00	0,00	405,92	0,00	0	0	0
279	YY	30.10.2020	24046-222	0	3202	D3-02 OTOP	0,00	0,00	724,42	0,00	0	0	0
280	YY	30.10.2020	24046-223	0	3202	D3-03 OTOP	0,00	0,00	637,98	0,00	0	0	0
281	YY	30.10.2020	24046-224	0	3202	D3-04 OTOP	0,00	0,00	561,94	0,00	0	0	0
282	YY	30.10.2020	24046-225	0	3202	D4-01 OTOP	0,00	0,00	441,68	0,00	0	0	0
283	YY	30.10.2020	24046-226	0	3202	D4-02 OTOP	0,00	0,00	358,22	0,00	0	0	0
284	YY	30.10.2020	24046-227	0	3202	D4-03 OTOP	0,00	0,00	529,10	0,00	0	0	0
285	YY	30.10.2020	24046-228	0	3202	D5-01 OTOP	0,00	0,00	1.303,58	0,00	0	0	0
286	YY	30.10.2020	24046-229	0	3202	D5-02 OTOP	0,00	0,00	1.403,70	0,00	0	0	0
287	YY	30.10.2020	24046-23	0	3202	S2-SOSYAL TESİS	0,00	0,00	1.232,54	0,00	0	0	0
288	YY	30.10.2020	24046-230	0	3202	D5-03 OTOP	0,00	0,00	951,18	0,00	0	0	0
289	YY	30.10.2020	24046-231	0	3202	D5-04 OTOP	0,00	0,00	950,88	0,00	0	0	0
290	YY	30.10.2020	24046-232	0	3202	D6-01 OTOP	0,00	0,00	1.204,82	0,00	0	0	0
291	YY	30.10.2020	24046-233	0	3202	E3-01 OTOP	0,00	0,00	560,42	0,00	0	0	0
292	YY	30.10.2020	24046-234	0	3202	E3-02 OTOP	0,00	0,00	685,60	0,00	0	0	0
293	YY	30.10.2020	24046-235	0	3202	E3-03 OTOP	0,00	0,00	729,42	0,00	0	0	0
294	YY	30.10.2020	24046-236	0	3202	E4-01 OTOP	0,00	0,00	338,82	0,00	0	0	0
295	YY	30.10.2020	24046-237	0	3202	E4-02 OTOP	0,00	0,00	446,60	0,00	0	0	0
296	YY	30.10.2020	24046-238	0	3202	E4-03 OTOP	0,00	0,00	435,54	0,00	0	0	0

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
297	YY	30.10.2020	24046-239	0	3202	E4-04 TRAFO	0,00	0,00	377,50	0,00	0	0	0
298	YY	30.10.2020	24046-24	0	3202	S3-SOSYAL TESİS	0,00	0,00	8.233,60	0,00	0	0	0
299	YY	30.10.2020	24046-240	0	3202	E5-01 OTOP	0,00	0,00	1.437,00	0,00	0	0	0
300	YY	30.10.2020	24046-241	0	3202	E5-02 OTOP	0,00	0,00	1.428,74	0,00	0	0	0
301	YY	30.10.2020	24046-242	0	3202	E5-03 OTOP	0,00	0,00	1.395,62	0,00	0	0	0
302	YY	30.10.2020	24046-243	0	3202	E6-01 OTOP	0,00	0,00	1.186,38	0,00	0	0	0
303	YY	30.10.2020	24046-244	0	3202	E6-02 OTOP	0,00	0,00	1.214,72	0,00	0	0	0
304	YY	30.10.2020	24046-245	0	3202	E6-03 OTOP	0,00	0,00	956,72	0,00	0	0	0
305	YY	30.10.2020	24046-246	0	3202	F3-01 OTOP	0,00	0,00	332,70	0,00	0	0	0
306	YY	30.10.2020	24046-247	0	3202	F4-01 OTOP	0,00	0,00	691,44	0,00	0	0	0
307	YY	30.10.2020	24046-248	0	3202	F4-02 OTOP	0,00	0,00	733,06	0,00	0	0	0
308	YY	30.10.2020	24046-249	0	3202	F5-01 OTOP	0,00	0,00	439,66	0,00	0	0	0
309	YY	30.10.2020	24046-25	0	3202	S4-SOSYAL TESİS	0,00	0,00	291,18	0,00	0	0	0
310	YY	30.10.2020	24046-250	0	3202	F5-02 OTOP	0,00	0,00	439,82	0,00	0	0	0
311	YY	30.10.2020	24046-251	0	3202	F5-03 OTOP	0,00	0,00	443,16	0,00	0	0	0
312	YY	30.10.2020	24046-252	0	3202	F5-04 TRAFO	0,00	0,00	377,60	0,00	0	0	0
313	YY	30.10.2020	24046-253	0	3202	F6-01 OTOP	0,00	0,00	1.098,88	0,00	0	0	0
314	YY	30.10.2020	24046-254	0	3202	F6-02 OTOP	0,00	0,00	982,56	0,00	0	0	0
315	YY	30.10.2020	24046-255	0	3202	F6-03 OTOP	0,00	0,00	1.165,90	0,00	0	0	0
316	YY	30.10.2020	24046-256	0	3202	F6-04 OTOP	0,00	0,00	1.333,46	0,00	0	0	0
317	YY	30.10.2020	24046-257	0	3202	F7-01 OTOP	0,00	0,00	1.110,60	0,00	0	0	0
318	YY	30.10.2020	24046-258	0	3202	F7-02 OTOP	0,00	0,00	956,52	0,00	0	0	0
319	YY	30.10.2020	24046-259	0	3202	F7-03 OTOP	0,00	0,00	1.182,42	0,00	0	0	0
320	YY	30.10.2020	24046-26	0	3202	BL 13A/03	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
321	YY	30.10.2020	24046-260	0	3202	F7-04 OTOP	0,00	0,00	1.031,98	0,00	0	0	0
322	YY	30.10.2020	24046-261	0	3202	GÜVENLİK KÜLÜBESİ 1	0,00	0,00	130,26	0,00	0	0	0
323	YY	30.10.2020	24046-262	0	3202	GÜVENLİK KÜLÜBESİ 2	0,00	0,00	130,26	0,00	0	0	0
324	YY	30.10.2020	24046-27	0	3202	BL 13A/04	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
325	YY	30.10.2020	24046-28	0	3202	BL 13A/05	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
326	YY	30.10.2020	24046-29	0	3202	BL 13A/06	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
327	YY	30.10.2020	24046-3	0	3202	BL 12/01	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
328	YY	30.10.2020	24046-30	0	3202	BL 13A/07	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
329	YY	30.10.2020	24046-31	0	3202	BL 13A/08	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
330	YY	30.10.2020	24046-32	0	3202	BL 13A/09	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
331	YY	30.10.2020	24046-33	0	3202	BL 13A/10	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
332	YY	30.10.2020	24046-34	0	3202	BL 13A/11	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
333	YY	30.10.2020	24046-35	0	3202	BL 13A/12	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
334	YY	30.10.2020	24046-36	0	3202	BL 13A/13	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
335	YY	30.10.2020	24046-37	0	3202	BL 13A/14	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
336	YY	30.10.2020	24046-38	0	3202	BL 13A/15	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
337	YY	30.10.2020	24046-39	0	3202	BL 13A/16	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
338	YY	30.10.2020	24046-4	0	3202	BL 12S/01	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
339	YY	30.10.2020	24046-40	0	3202	BL 13A/17	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
340	YY	30.10.2020	24046-41	0	3202	BL 13A/18	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
341	YY	30.10.2020	24046-42	0	3202	BL 13A/19	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
342	YY	30.10.2020	24046-43	0	3202	BL 13A/20	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
343	YY	30.10.2020	24046-44	0	3202	BL 13A/21	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
344	YY	30.10.2020	24046-45	0	3202	BL 13A/22	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
345	YY	30.10.2020	24046-46	0	3202	BL 13A/23	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
346	YY	30.10.2020	24046-47	0	3202	BL 13A/24	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
347	YY	30.10.2020	24046-48	0	3202	BL 13A/25	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
348	YY	30.10.2020	24046-49	0	3202	BL 13A/26	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
349	YY	30.10.2020	24046-5	0	3202	BL 12/02	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
350	YY	30.10.2020	24046-50	0	3202	BL 13A/27	463,84	0,00	54,13	517,97	1	1	3
351	YY	30.10.2020	24046-6	0	3202	BL 12S/02	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
352	YY	30.10.2020	24046-7	0	3202	BL 12S/03	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
353	YY	30.10.2020	24046-8	0	3202	BL 12S/06	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
354	YY	30.10.2020	24046-85	0	3202	BL 12/03	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
355	YY	30.10.2020	24046-86	0	3202	BL 12/04	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
356	YY	30.10.2020	24046-87	0	3202	BL 12/05	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
357	YY	30.10.2020	24046-88	0	3202	BL 12/06	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
358	YY	30.10.2020	24046-89	0	3202	BL 12/07	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
359	YY	30.10.2020	24046-9	0	3202	BL 12S/05	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
360	YY	30.10.2020	24046-90	0	3202	BL 12/08	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
361	YY	30.10.2020	24046-91	0	3202	BL 12/09	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
362	YY	30.10.2020	24046-92	0	3202	BL 12/10	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
363	YY	30.10.2020	24046-93	0	3202	BL 12/11	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
364	YY	30.10.2020	24046-94	0	3202	BL 12/12	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
365	YY	30.10.2020	24046-95	0	3202	BL 12/13	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
366	YY	30.10.2020	24046-96	0	3202	BL 12/14	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
367	YY	30.10.2020	24046-97	0	3202	BL 12/15	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
368	YY	30.10.2020	24046-98	0	3202	BL 12/16	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
369	YY	30.10.2020	24046-99	0	3202	BL 12/17	322,96	0,00	45,54	368,50	1	1	2
370	İD	6.06.2021	53	0	3202	B0 KAP OTOP	0,00	0,00	1.725,00	1.725,00	0	0	0
371	İD	6.06.2021	54	0	3202	B1-01 OTOP	0,00	0,00	363,25	363,25	0	0	0
372	İD	6.06.2021	55	0	3202	B1-02 OTOP	0,00	0,00	210,57	210,57	0	0	0
373	İD	6.06.2021	56	0	3202	B1-03 OTOP	0,00	0,00	330,23	330,23	0	0	0
374	İD	6.06.2021	57	0	3202	B1-04 OTOP	0,00	0,00	211,80	211,80	0	0	0
375	İD	6.06.2021	58	0	3202	B1-05 OTOP	0,00	0,00	227,40	227,40	0	0	0
376	İD	6.06.2021	59	0	3202	B1-06 OTOP	0,00	0,00	281,17	281,17	0	0	0
377	İD	6.06.2021	60	0	3202	B1-07 OTOP	0,00	0,00	370,54	370,54	0	0	0
378	İD	6.06.2021	61	0	3202	B1-08 OTOP	0,00	0,00	304,77	304,77	0	0	0
379	İD	6.06.2021	62	0	3202	B1-09 OTOP	0,00	0,00	174,04	174,04	0	0	0
380	İD	6.06.2021	63	0	3202	B2-01 OTOP	0,00	0,00	306,16	306,16	0	0	0
381	İD	6.06.2021	64	0	3202	B2-02 OTOP	0,00	0,00	312,94	312,94	0	0	0
382	İD	6.06.2021	65	0	3202	B2-03 OTOP	0,00	0,00	355,28	355,28	0	0	0
383	İD	6.06.2021	66	0	3202	B2-04 OTOP	0,00	0,00	327,78	327,78	0	0	0

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
384	İD	6.06.2021	67	0	3202	B2-05 OTOP	0,00	0,00	343,43	343,43	0	0	0
385	İD	6.06.2021	68	0	3202	B2-06 OTOP	0,00	0,00	399,90	399,90	0	0	0
386	İD	6.06.2021	69	0	3202	B2-07 OTOP	0,00	0,00	302,06	302,06	0	0	0
387	İD	6.06.2021	70	0	3202	B2-08 OTOP	0,00	0,00	129,79	129,79	0	0	0
388	İD	6.06.2021	71	0	3202	B2-09 OTOP	0,00	0,00	333,70	333,70	0	0	0
389	İD	6.06.2021	72	0	3202	B2-10 OTOP	0,00	0,00	229,88	229,88	0	0	0
390	İD	6.06.2021	73	0	3202	B2-11 OTOP	0,00	0,00	129,83	129,83	0	0	0
391	İD	6.06.2021	74	0	3202	B2-12 OTOP	0,00	0,00	309,82	309,82	0	0	0
392	İD	6.06.2021	75	0	3202	B2-13 OTOP	0,00	0,00	238,23	238,23	0	0	0
393	İD	6.06.2021	76	0	3202	B2-14 OTOP	0,00	0,00	209,56	209,56	0	0	0
394	İD	6.06.2021	77	0	3202	B3-01 OTOP	0,00	0,00	326,99	326,99	0	0	0
395	İD	6.06.2021	78	0	3202	B3-02 OTOP	0,00	0,00	101,97	101,97	0	0	0
396	İD	6.06.2021	79	0	3202	B3-03 OTOP	0,00	0,00	379,89	379,89	0	0	0
397	İD	6.06.2021	80	0	3202	B3-04 OTOP	0,00	0,00	269,25	269,25	0	0	0
398	İD	6.06.2021	81	0	3202	B3-05 OTOP	0,00	0,00	299,95	299,95	0	0	0
399	İD	6.06.2021	82	0	3202	B3-06 OTOP	0,00	0,00	370,62	370,62	0	0	0
400	İD	6.06.2021	83	0	3202	B3-07 OTOP	0,00	0,00	451,26	451,26	0	0	0
401	İD	6.06.2021	84	0	3202	B3-09 OTOP	0,00	0,00	366,75	366,75	0	0	0
402	İD	6.06.2021	85	0	3202	B3-10 OTOP	0,00	0,00	221,20	221,20	0	0	0
403	İD	6.06.2021	86	0	3202	B3-11 OTOP	0,00	0,00	319,26	319,26	0	0	0
404	İD	6.06.2021	87	0	3202	B3-12 OTOP	0,00	0,00	356,41	356,41	0	0	0
405	İD	6.06.2021	88	0	3202	B3-13 OTOP	0,00	0,00	273,18	273,18	0	0	0
406	İD	6.06.2021	89	0	3202	B3-14 OTOP	0,00	0,00	228,25	228,25	0	0	0
407	İD	6.06.2021	90	0	3202	B3-15 OTOP	0,00	0,00	248,91	248,91	0	0	0
408	İD	6.06.2021	91	0	3202	B4-01 OTOP	0,00	0,00	869,00	869,00	0	0	0
409	İD	6.06.2021	92	0	3202	B4-04 OTOP	0,00	0,00	604,70	604,70	0	0	0
410	İD	6.06.2021	93	0	3202	B4-06 TRAFO	0,00	0,00	329,02	329,02	0	0	0
411	İD	6.06.2021	94	0	3202	B4-07 OTOP	0,00	0,00	256,76	256,76	0	0	0
412	İD	6.06.2021	95	0	3202	B5-01 OTOP	0,00	0,00	1.001,94	1.001,94	0	0	0
413	İD	6.06.2021	96	0	3202	B5-02 OTOP	0,00	0,00	1.627,06	1.627,06	0	0	0
414	İD	6.06.2021	97	0	3202	B5-03 OTOP	0,00	0,00	952,00	952,00	0	0	0
415	İD	6.06.2021	98	0	3202	B6 KAP OTOP	0,00	0,00	1.288,38	1.288,38	0	0	0
416	İD	6.06.2021	99	0	3202	BL 01/1	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
417	İD	6.06.2021	100	0	3202	BL 01/2	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
418	İD	6.06.2021	101	0	3202	BL 01/3	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
419	İD	6.06.2021	102	0	3202	BL 01/4	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
420	İD	6.06.2021	103	0	3202	BL 01/5	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
421	İD	6.06.2021	104	0	3202	BL 01/6	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
422	İD	6.06.2021	105	0	3202	BL 01/7	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
423	İD	6.06.2021	106	0	3202	BL 01/8	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
424	İD	6.06.2021	107	0	3202	BL 01/9	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
425	İD	6.06.2021	108	0	3202	BL 01/10	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
426	İD	6.06.2021	109	0	3202	BL 01/11	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
427	İD	6.06.2021	110	0	3202	BL 01/12	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
428	İD	6.06.2021	111	0	3202	BL 01/13	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
429	İD	6.06.2021	112	0	3202	BL 01/14	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
430	İD	6.06.2021	113	0	3202	BL 01/15	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
431	İD	6.06.2021	114	0	3202	BL 01/16	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
432	İD	6.06.2021	115	0	3202	BL 01/17	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
433	İD	6.06.2021	116	0	3202	BL 01/18	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
434	İD	6.06.2021	117	0	3202	BL 01/19	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
435	İD	6.06.2021	118	0	3202	BL 01/20	298,03	0,00	106,41	404,44	2	2	2
436	İD	6.06.2021	119	0	3202	BL 02A/1	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
437	İD	6.06.2021	120	0	3202	BL 02A/2	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
438	İD	6.06.2021	121	0	3202	BL 02A/3	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
439	İD	6.06.2021	122	0	3202	BL 02A/4	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
440	İD	6.06.2021	123	0	3202	BL 02A/5	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
441	İD	6.06.2021	124	0	3202	BL 02A/6	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
442	İD	6.06.2021	125	0	3202	BL 02A/7	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
443	İD	6.06.2021	126	0	3202	BL 02A/8	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
444	İD	6.06.2021	127	0	3202	BL 02A/9	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
445	İD	6.06.2021	128	0	3202	BL 02A/10	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
446	İD	6.06.2021	129	0	3202	BL 02A/11	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
447	İD	6.06.2021	130	0	3202	BL 02A/12	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
448	İD	6.06.2021	131	0	3202	BL 02A/13	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
449	İD	6.06.2021	132	0	3202	BL 02A/14	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
450	İD	6.06.2021	133	0	3202	BL 02A/15	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
451	İD	6.06.2021	134	0	3202	BL 02A/16	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
452	İD	6.06.2021	135	0	3202	BL 02A/17	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
453	İD	6.06.2021	136	0	3202	BL 02A/18	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
454	İD	6.06.2021	137	0	3202	BL 02A/19	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
455	İD	6.06.2021	138	0	3202	BL 02A/20	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
456	İD	6.06.2021	139	0	3202	BL 02A/21	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
457	İD	6.06.2021	140	0	3202	BL 02A/22	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
458	İD	6.06.2021	141	0	3202	BL 02A/23	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
459	İD	6.06.2021	142	0	3202	BL 02A/24	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
460	İD	6.06.2021	143	0	3202	BL 02A/25	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
461	İD	6.06.2021	144	0	3202	BL 02A/26	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
462	İD	6.06.2021	145	0	3202	BL 02A/27	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
463	İD	6.06.2021	146	0	3202	BL 02A/28	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
464	İD	6.06.2021	147	0	3202	BL 02A/29	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
465	İD	6.06.2021	148	0	3202	BL 02A/30	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
466	İD	6.06.2021	149	0	3202	BL 02A/31	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
467	İD	6.06.2021	150	0	3202	BL 02A/32	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
468	İD	6.06.2021	151	0	3202	BL 02A/33	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
469	İD	6.06.2021	152	0	3202	BL 02A/34	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
470	İD	6.06.2021	153	0	3202	BL 02A/35	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
471	İD	6.06.2021	154	0	3202	BL 02A/36	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
472	İD	6.06.2021	155	0	3202	BL 02A/37	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
473	İD	6.06.2021	156	0	3202	BL 02A/38	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
474	İD	6.06.2021	157	0	3202	BL 02A/39	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
475	İD	6.06.2021	158	0	3202	BL 02A/40	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
476	İD	6.06.2021	159	0	3202	BL 02A/41	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
477	İD	6.06.2021	160	0	3202	BL 02A/42	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
478	İD	6.06.2021	161	0	3202	BL 02A/43	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
479	İD	6.06.2021	162	0	3202	BL 02A/44	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
480	İD	6.06.2021	163	0	3202	BL 02A/45	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
481	İD	6.06.2021	164	0	3202	BL 02A/46	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
482	İD	6.06.2021	165	0	3202	BL 02A/47	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
483	İD	6.06.2021	166	0	3202	BL 02A/48	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
484	İD	6.06.2021	167	0	3202	BL 02A/49	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
485	İD	6.06.2021	168	0	3202	BL 02A/50	150,78	0,00	53,76	204,54	1	1	2
486	İD	6.06.2021	229	0	3202	BL 04/1	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
487	İD	6.06.2021	230	0	3202	BL 04/2	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
488	İD	6.06.2021	231	0	3202	BL 04/3	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
489	İD	6.06.2021	232	0	3202	BL 04/4	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
490	İD	6.06.2021	233	0	3202	BL 04/5	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
491	İD	6.06.2021	234	0	3202	BL 04/6	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
492	İD	6.06.2021	235	0	3202	BL 04/7	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
493	İD	6.06.2021	236	0	3202	BL 04/8	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
494	İD	6.06.2021	237	0	3202	BL 04/9	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
495	İD	6.06.2021	238	0	3202	BL 04/10	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
496	İD	6.06.2021	239	0	3202	BL 04/11	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
497	İD	6.06.2021	240	0	3202	BL 04/12	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
498	İD	6.06.2021	241	0	3202	BL 04/13	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
499	İD	6.06.2021	242	0	3202	BL 04/14	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
500	İD	6.06.2021	243	0	3202	BL 04/15	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
501	İD	6.06.2021	244	0	3202	BL 04/16	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
502	İD	6.06.2021	245	0	3202	BL 04/17	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
503	İD	6.06.2021	246	0	3202	BL 04/18	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
504	İD	6.06.2021	247	0	3202	BL 04/19	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
505	İD	6.06.2021	248	0	3202	BL 04/20	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
506	İD	6.06.2021	249	0	3202	BL 04/21	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
507	İD	6.06.2021	250	0	3202	BL 04/22	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
508	İD	6.06.2021	251	0	3202	BL 04/23	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
509	İD	6.06.2021	252	0	3202	BL 04/24	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
510	İD	6.06.2021	253	0	3202	BL 04/25	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
511	İD	6.06.2021	254	0	3202	BL 04/26	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
512	İD	6.06.2021	255	0	3202	BL 04/27	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
513	İD	6.06.2021	256	0	3202	BL 04/28	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
514	İD	6.06.2021	257	0	3202	BL 04/29	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
515	İD	6.06.2021	258	0	3202	BL 04/30	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
516	İD	6.06.2021	259	0	3202	BL 04/31	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
517	İD	6.06.2021	260	0	3202	BL 04/32	256,12	0,00	83,08	339,20	2	2	2
518	İD	6.06.2021	261	0	3202	BL 05/01	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
519	İD	6.06.2021	262	0	3202	BL 05/2	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
520	İD	6.06.2021	263	0	3202	BL 05/3	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
521	İD	6.06.2021	264	0	3202	BL 05/4	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
522	İD	6.06.2021	265	0	3202	BL 05/5	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
523	İD	6.06.2021	266	0	3202	BL 05/6	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
524	İD	6.06.2021	267	0	3202	BL 05/7	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
525	İD	6.06.2021	268	0	3202	BL 05/8	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
526	İD	6.06.2021	269	0	3202	BL 05/9	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
527	İD	6.06.2021	270	0	3202	BL 05/10	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
528	İD	6.06.2021	271	0	3202	BL 05/11	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
529	İD	6.06.2021	272	0	3202	BL 05/12	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
530	İD	6.06.2021	273	0	3202	BL 05/13	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
531	İD	6.06.2021	274	0	3202	BL 05/14	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
532	İD	6.06.2021	275	0	3202	BL 05/15	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
533	İD	6.06.2021	276	0	3202	BL 05/16	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
534	İD	6.06.2021	277	0	3202	BL 05/17	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
535	İD	6.06.2021	278	0	3202	BL 05/18	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
536	İD	6.06.2021	279	0	3202	BL 05/19	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
537	İD	6.06.2021	280	0	3202	BL 05/20	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
538	İD	6.06.2021	281	0	3202	BL 05/21	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
539	İD	6.06.2021	282	0	3202	BL 05/22	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
540	İD	6.06.2021	283	0	3202	BL 05/23	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
541	İD	6.06.2021	284	0	3202	BL 05/24	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
542	İD	6.06.2021	285	0	3202	BL 05/25	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
543	İD	6.06.2021	286	0	3202	BL 05/26	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
544	İD	6.06.2021	287	0	3202	BL 05/27	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
545	İD	6.06.2021	288	0	3202	BL 05/28	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
546	İD	6.06.2021	289	0	3202	BL 05/29	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
547	İD	6.06.2021	290	0	3202	BL 05/30	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
548	İD	6.06.2021	291	0	3202	BL 05/31	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
549	İD	6.06.2021	292	0	3202	BL 05/32	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
550	İD	6.06.2021	293	0	3202	BL 05/33	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
551	İD	6.06.2021	294	0	3202	BL 05/34	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
552	İD	6.06.2021	295	0	3202	BL 05/35	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
553	İD	6.06.2021	296	0	3202	BL 05/36	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
554	İD	6.06.2021	297	0	3202	BL 05/37	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
555	İD	6.06.2021	298	0	3202	BL 05/38	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
556	İD	6.06.2021	299	0	3202	BL 05/39	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
557	İD	6.06.2021	300	0	3202	BL 05/40	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
558	İD	6.06.2021	301	0	3202	BL 05/41	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
559	İD	6.06.2021	302	0	3202	BL 05/42	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
560	İD	6.06.2021	303	0	3202	BL 05/43	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
561	İD	6.06.2021	304	0	3202	BL 05/44	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
562	İD	6.06.2021	305	0	3202	BL 05/45	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
563	İD	6.06.2021	306	0	3202	BL 05/46	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
564	İD	6.06.2021	307	0	3202	BL 05/47	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
565	İD	6.06.2021	308	0	3202	BL 05/48	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
566	İD	6.06.2021	309	0	3202	BL 05/49	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
567	İD	6.06.2021	310	0	3202	BL 05/50	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
568	İD	6.06.2021	311	0	3202	BL 05/51	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
569	İD	6.06.2021	312	0	3202	BL 05/52	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
570	İD	6.06.2021	313	0	3202	BL 05/53	360,13	0,00	89,57	449,70	2	2	3
571	İD	6.06.2021	314	0	3202	BL 06/1	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
572	İD	6.06.2021	315	0	3202	BL 06/2	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
573	İD	6.06.2021	316	0	3202	BL 06/3	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
574	İD	6.06.2021	317	0	3202	BL 06/4	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
575	İD	6.06.2021	318	0	3202	BL 06/5	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
576	İD	6.06.2021	319	0	3202	BL 06/6	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
577	İD	6.06.2021	320	0	3202	BL 06/7	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
578	İD	6.06.2021	321	0	3202	BL 06/8	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
579	İD	6.06.2021	322	0	3202	BL 06/9	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
580	İD	6.06.2021	323	0	3202	BL 06/10	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
581	İD	6.06.2021	324	0	3202	BL 06/11	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
582	İD	6.06.2021	325	0	3202	BL 06/12	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
583	İD	6.06.2021	326	0	3202	BL 06/13	268,24	0,00	89,08	357,32	2	2	2
584	İD	6.06.2021	327	0	3202	BL 07A/1	281,56	0,00	81,57	363,13	2	2	2
585	İD	6.06.2021	328	0	3202	BL 07A/2	281,56	0,00	81,57	363,13	2	2	2
586	İD	6.06.2021	329	0	3202	BL 07A/3	281,56	0,00	81,57	363,13	2	2	2
587	İD	6.06.2021	330	0	3202	BL 07A/4	281,56	0,00	81,57	363,13	2	2	2
588	İD	6.06.2021	331	0	3202	BL 07A/5	281,56	0,00	81,57	363,13	2	2	2
589	İD	6.06.2021	332	0	3202	BL 07B/1	282,55	0,00	81,58	364,13	2	2	2
590	İD	6.06.2021	333	0	3202	BL 07B/2	282,55	0,00	81,58	364,13	2	2	2
591	İD	6.06.2021	334	0	3202	BL 07B/3	282,55	0,00	81,58	364,13	2	2	2
592	İD	6.06.2021	335	0	3202	BL 07B/4	282,55	0,00	81,58	364,13	2	2	2
593	İD	6.06.2021	336	0	3202	BL 07B/5	282,55	0,00	81,58	364,13	2	2	2
594	İD	6.06.2021	337	0	3202	BL 08/1	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
595	İD	6.06.2021	338	0	3202	BL 08/2	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
596	İD	6.06.2021	339	0	3202	BL 08/3	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
597	İD	6.06.2021	340	0	3202	BL 08/4	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
598	İD	6.06.2021	341	0	3202	BL 08/5	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
599	İD	6.06.2021	342	0	3202	BL 08/6	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
600	İD	6.06.2021	343	0	3202	BL 08/7	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
601	İD	6.06.2021	344	0	3202	BL 08/8	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
602	İD	6.06.2021	345	0	3202	BL 08/9	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
603	İD	6.06.2021	346	0	3202	BL 08/10	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
604	İD	6.06.2021	347	0	3202	BL 08/11	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
605	İD	6.06.2021	348	0	3202	BL 08/12	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
606	İD	6.06.2021	349	0	3202	BL 08/13	429,96	0,00	96,42	526,38	2	2	3
607	İD	6.06.2021	350	0	3202	BL 09/1	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
608	İD	6.06.2021	351	0	3202	BL 09/2	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
609	İD	6.06.2021	352	0	3202	BL 09/3	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
610	İD	6.06.2021	353	0	3202	BL 09/4	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
611	İD	6.06.2021	354	0	3202	BL 09/5	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
612	İD	6.06.2021	355	0	3202	BL 09/6	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
613	İD	6.06.2021	356	0	3202	BL 09/7	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
614	İD	6.06.2021	357	0	3202	BL 09/8	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
615	İD	6.06.2021	358	0	3202	BL 09/9	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
616	İD	6.06.2021	359	0	3202	BL 09/10	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
617	İD	6.06.2021	360	0	3202	BL 09/11	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
618	İD	6.06.2021	361	0	3202	BL 09/12	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
619	İD	6.06.2021	362	0	3202	BL 09/13	400,49	0,00	101,76	502,25	2	2	3
620	İD	6.06.2021	363	0	3202	BL 10/1	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
621	İD	6.06.2021	364	0	3202	BL 10/2	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
622	İD	6.06.2021	365	0	3202	BL 10/3	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
623	İD	6.06.2021	366	0	3202	BL 10/4	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
624	İD	6.06.2021	367	0	3202	BL 10/5	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
625	İD	6.06.2021	368	0	3202	BL 10/6	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
626	İD	6.06.2021	369	0	3202	BL 10/7	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
627	İD	6.06.2021	370	0	3202	BL 10/8	500,65	0,00	97,83	598,48	2	2	3
628	İD	6.06.2021	402	0	3202	TRAFO MERKEZİ-1	0,00	0,00	376,06	0,00	0	0	0
629	İD	10.06.2021	169-1	0	3202	BL 02B/1	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
630	İD	10.06.2021	170-1	0	3202	BL 02B/2	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
631	İD	10.06.2021	171-1	0	3202	BL 02B/03	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
632	İD	10.06.2021	172-1	0	3202	BL 02B/4	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
633	İD	10.06.2021	173-1	0	3202	BL 02B/5	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
634	İD	10.06.2021	174-1	0	3202	BL 02B/6	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
635	İD	10.06.2021	175-1	0	3202	BL 02B/7	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
636	İD	10.06.2021	176-1	0	3202	BL 02B/8	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
637	İD	10.06.2021	177-1	0	3202	BL 02B/9	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
638	İD	10.06.2021	178-1	0	3202	BL 02B/10	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
639	İD	10.06.2021	179-1	0	3202	BL 02B/11	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
640	İD	10.06.2021	180-1	0	3202	BL 02B/12	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
641	İD	10.06.2021	181-1	0	3202	BL 02B/13	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
642	İD	10.06.2021	182-1	0	3202	BL 02B/14	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
643	İD	10.06.2021	183-1	0	3202	BL 02B/15	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
644	İD	10.06.2021	184-1	0	3202	BL 02B/16	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
645	İD	10.06.2021	185-1	0	3202	BL 02B/17	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
646	İD	10.06.2021	186-1	0	3202	BL 02B/18	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
647	İD	10.06.2021	187-1	0	3202	BL 02B/19	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
648	İD	10.06.2021	188-1	0	3202	BL 02B/20	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
649	İD	10.06.2021	189-1	0	3202	BL 02B/21	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
650	İD	10.06.2021	190-1	0	3202	BL 02B/22	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
651	İD	10.06.2021	191-1	0	3202	BL 02B/23	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
652	İD	10.06.2021	192-1	0	3202	BL 02B/24	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
653	İD	10.06.2021	193-1	0	3202	BL 02B/25	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
654	İD	10.06.2021	194-1	0	3202	BL 02B/26	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
655	İD	10.06.2021	195-1	0	3202	BL 02B/27	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
656	İD	10.06.2021	196-1	0	3202	BL 02B/28	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
657	İD	10.06.2021	197-1	0	3202	BL 02B/29	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
658	İD	10.06.2021	198-1	0	3202	BL 02B/30	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
659	İD	10.06.2021	199-1	0	3202	BL 02B/31	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
660	İD	10.06.2021	200-1	0	3202	BL 02B/32	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
661	İD	10.06.2021	201-1	0	3202	BL 02B/33	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
662	İD	10.06.2021	202-1	0	3202	BL 02B/34	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
663	İD	10.06.2021	203-1	0	3202	BL 02B/35	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
664	İD	10.06.2021	204-1	0	3202	BL 02B/36	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
665	İD	10.06.2021	205-1	0	3202	BL 02B/37	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
666	İD	10.06.2021	206-1	0	3202	BL 02B/38	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
667	İD	10.06.2021	207-1	0	3202	BL 02B/39	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
668	İD	10.06.2021	208-1	0	3202	BL 02B/40	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
669	İD	10.06.2021	209-1	0	3202	BL 02B/41	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
670	İD	10.06.2021	210-1	0	3202	BL 02B/42	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
671	İD	10.06.2021	211-1	0	3202	BL 02B/43	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
672	İD	10.06.2021	212-1	0	3202	BL 02B/44	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
673	İD	10.06.2021	213-1	0	3202	BL 02B/45	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
674	İD	10.06.2021	214-1	0	3202	BL 02B/46	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
675	İD	10.06.2021	215-1	0	3202	BL 02B/47	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
676	İD	10.06.2021	216-1	0	3202	BL 02B/48	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
677	İD	10.06.2021	217-1	0	3202	BL 02B/49	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
678	İD	10.06.2021	218-1	0	3202	BL 02B/50	280,99	0,00	82,40	363,39	2	2	2
679	İD	10.06.2021	219-1	0	3202	BL 03/1	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
680	İD	10.06.2021	220-1	0	3202	BL 03/2	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
681	İD	10.06.2021	221-1	0	3202	BL 03/3	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
682	İD	10.06.2021	222-1	0	3202	BL 03/4	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
683	İD	10.06.2021	223-1	0	3202	BL 03/5	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
684	İD	10.06.2021	224-1	0	3202	BL 03/6	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
685	İD	10.06.2021	225-1	0	3202	BL 03/7	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
686	İD	10.06.2021	226-1	0	3202	BL 03/8	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
687	İD	10.06.2021	227-1	0	3202	BL 03/9	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
688	İD	10.06.2021	228-1	0	3202	BL 03/10	267,18	0,00	57,78	324,96	2	2	2
689	İD	10.06.2021	371-1	0	3202	BL 11/01 HVZ	0,00	0,00	53,58	53,58	0	0	0
690	İD	10.06.2021	372-1	0	3202	BL 11/02 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
691	İD	10.06.2021	373-1	0	3202	BL 11/03 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
692	İD	10.06.2021	374-1	0	3202	BL 11/04 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
693	İD	10.06.2021	375-1	0	3202	BL 11/05 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
694	İD	10.06.2021	376-1	0	3202	BL 11/06 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
695	İD	10.06.2021	377-1	0	3202	BL 11/07 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
696	İD	10.06.2021	378-1	0	3202	BL 11/08 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
697	İD	10.06.2021	379-1	0	3202	BL 11/09 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		KAT ADEDİ
SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	VİLLA	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	TOPLAM	KAT ADEDİ
698	İD	10.06.2021	380-1	0	3202	BL 11/10 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
699	İD	10.06.2021	381-1	0	3202	BL 11/11 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
700	İD	10.06.2021	382-1	0	3202	BL 11/12 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
701	İD	10.06.2021	383-1	0	3202	BL 11/13 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
702	İD	10.06.2021	384-1	0	3202	BL 11/14 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
703	İD	10.06.2021	385-1	0	3202	BL 11/15 HVZ	0,00	0,00	53,58	0,00	0	0	0
704	İD	10.06.2021	386-1	0	3202	BL 11/1	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
705	İD	10.06.2021	387-1	0	3202	BL 11/2	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
706	İD	10.06.2021	388-1	0	3202	BL 11/3	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
707	İD	10.06.2021	389-1	0	3202	BL 11/4	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
708	İD	10.06.2021	390-1	0	3202	BL 11/5	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
709	İD	10.06.2021	391-1	0	3202	BL 11/6	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
710	İD	10.06.2021	392-1	0	3202	BL 11/7	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
711	İD	10.06.2021	393-1	0	3202	BL 11/8	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
712	İD	10.06.2021	394-1	0	3202	BL 11/9	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
713	İD	10.06.2021	395-1	0	3202	BL 11/10	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
714	İD	10.06.2021	396-1	0	3202	BL 11/11	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
715	İD	10.06.2021	397-1	0	3202	BL 11/12	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
716	İD	10.06.2021	398-1	0	3202	BL 11/13	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
717	İD	10.06.2021	399-1	0	3202	BL 11/14	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3
718	İD	10.06.2021	400-1	0	3202	BL 11/15	423,24	0,00	44,58	467,82	1	1	3

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibarı ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu projenin yapı denetim işleri SALT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ., PERGEL YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ, EKSENEL YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ ve İSTANBUL SAYHAN YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Riva Düşler Vadisi Projesi inşa edilmektedir.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması, rapora konu parseller üzerinde inşası devam etmekte olan “Riva Düşler Vadisi” istinaden yapılmış olup müşteri tarafından tarafımıza iletilen projeler dikkate alınmıştır.

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan proje inşaat halinde olduğu için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerın belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu ana taşınmazın piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken

değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

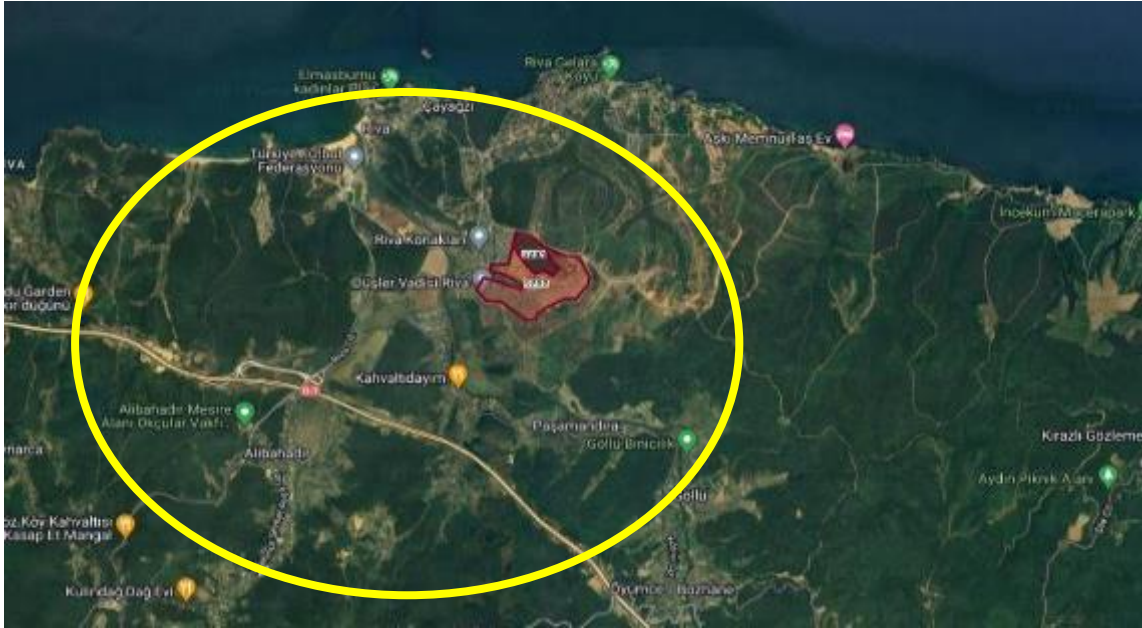
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	MONARCH / Acarkent- Yalıkavak 0 (532) 012 34 65	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 82.000 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 1.025.000.000 ₺'den satılıktır.	1.025.000.000	82.000,00	12.500,00
2	BULUT EMLAK BOSTANCI 0 (532) 300 68 32	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 939 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 18.500.000 ₺'den satılıktır.	18.500.000	939,00	19.701,81
3	Riva Kalyon Emlak 0 (532) 748 94 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 768 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 13.500.000 ₺'den satılıktır.	13.500.000	768,00	17.578,13
4	ATALAY YILDIRIM EMLAK 0 (532) 631 52 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 492 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 9.550.000 ₺'den satılıktır.	9.550.000	492,00	19.410,57
5	Riva Emlak Danışmanlık Hizmetleri 0 (536) 610 58 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 924 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 15.000.000 ₺'den satılıktır.	15.000.000	924,00	16.233,77
6	ORJİN EMLAK 0 (545) 912 21 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 808 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 13.700.000 ₺'den satılıktır.	13.700.000	808,00	16.955,45

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	MONARCH / Acarkent - Yalıkavak	BULUT EMLAK BOSTANCI	Riva Kalyon Emlak	ATALAY YILDIRIM EMLAK	Riva Emlak Danışmanlık Hizmetleri	ORJİN EMLAK
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 012 34 65	0 (532) 300 68 32	0 (532) 748 94 90	0 (532) 631 52 95	0 (536) 610 58 57	0 (545) 912 21 90
Satış Fiyatı (TL)	1.025.000.000, 00	18.500.000,00	13.500.000,00	9.550.000,00	15.000.000,00	13.700.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	820.000.000,0 0	14.800.000,00	10.800.000,00	7.640.000,00	12.000.000,00	10.960.000,00
Yüzölçümü (m ²)	82.000,00	939,00	768,00	492,00	924,00	808,00
İmar Durumu	Lejant	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
	TAKS	-	-	-	-	-
	KAKS	0,25	0,25	0,25	0,20	0,20
	Hmax	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Birim Fiyat (TL/m ²)	10.000,00	15.761,45	14.062,50	15.528,46	12.987,01	13.564,36
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Alan Karşılaştırması	Normal	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	0%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Toplam Şerefiye	-50%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	5.000,00	4.728,43	4.218,75	4.658,54	3.896,10	4.069,31
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	4.428,52					

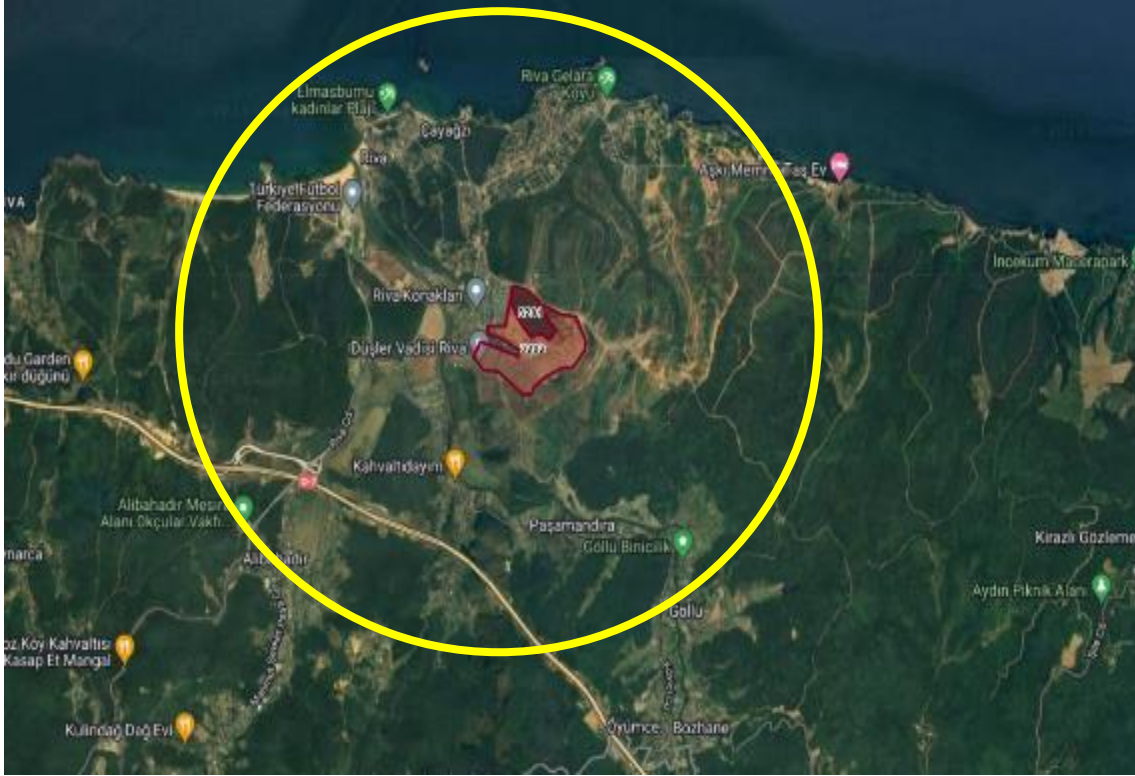
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	KW EKOL 0 (537) 027 02 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 230,00 m² brüt alanlı 4+2 konut pazarlıklı olarak 14.000.000 ₺'den satılıktır.	14.000.000	230,00	60.869,57
2	ACARKENT MARKAVİLLA 0 (532) 389 68 62	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m² brüt alanlı 8+1 konut pazarlıklı olarak 15.900.000 ₺'den satılıktır.	15.900.000	250,00	63.600,00
3	RİVA ZET EMLAK 0 (532) 666 25 82	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 240,00 m² brüt alanlı 5+1 konut pazarlıklı olarak 16.000.000 ₺'den satılıktır.	16.00.000	240,00	66.666,67
4	TEKANT GAYRİMENKUL '1988' 0 (532) 162 60 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 230,00 m² brüt alanlı 6+2 konut pazarlıklı olarak 16.500.000 ₺'den satılıktır.	16.500.000	230,00	71.739,13
5	AC GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ. 0 (532) 169 82 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 550,00 m² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 40.500.000 ₺'den satılıktır.	40.500.000	550,00	73.636,36
6	ACARKENT NEO Gayrimenkul 0 (533) 692 13 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 530,00 m² brüt alanlı 6+1 konut pazarlıklı olarak 42.000.000 ₺'den satılıktır.	42.000.000	530,00	79.245,28
7	DBA GAYRİMENKUL RİVA DÜŞLER VADİSİ 0 (533) 087 87 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 280,00 m2 brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 28.000.000 ₺'den satılıktır.	28.000.000	280,00	100.000,00

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Tekil Villa	Tekil Villa	Tekil Villa	Kidstown Riva	Riva Konakları	Antriva Evleri	Düşler Vadisi
Tip	4+2	8+1	5+1	6+2	4+1	6+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	KW EKOL	ACARKENT MARKAVİLLA	RİVA ZET EMLAK	TEKANT GAYRİMEN KUL '1988'	AC GAYRİMEN KUL LTD.ŞTİ.	ACARKENT NEO Gayrimenkul	DBA GAYRİMEN KUL RİVA DÜŞLER VADİSİ
İlana Veren Tel. No.	0 (537) 027 02 46	0 (532) 389 68 62	0 (532) 666 25 82	0 (532) 162 60 37	0 (532) 169 82 53	0 (533) 692 13 25	0 (533) 087 87 14
Satış Fiyatı (TL)	14.000.000,00	15.900.000,00	16.000.000,00	16.500.000,00	40.500.000,00	42.000.000,00	28.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	11.900.000,00	13.515.000,00	13.600.000,00	14.025.000,00	34.425.000,00	35.700.000,00	23.800.000,00
Brüt Alan (m²)	230,00	250,00	240,00	230,00	550,00	530,00	280,00
Birim Fiyat (TL/m²)	51.739,13	54.060,00	56.666,67	60.978,26	62.590,91	67.358,49	85.000,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	21-25	Sıfır	16-20	5-10	16-20	5-10	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	10,00%	0,00%	5,00%	3,00%	5,00%	3,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	-10,00%	-5,00%	-7,00%	-5,00%	-7,00%	-10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	51.739,13	48.654,00	53.833,33	56.709,78	59.461,36	62.643,40	76.500,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	58.505,86						

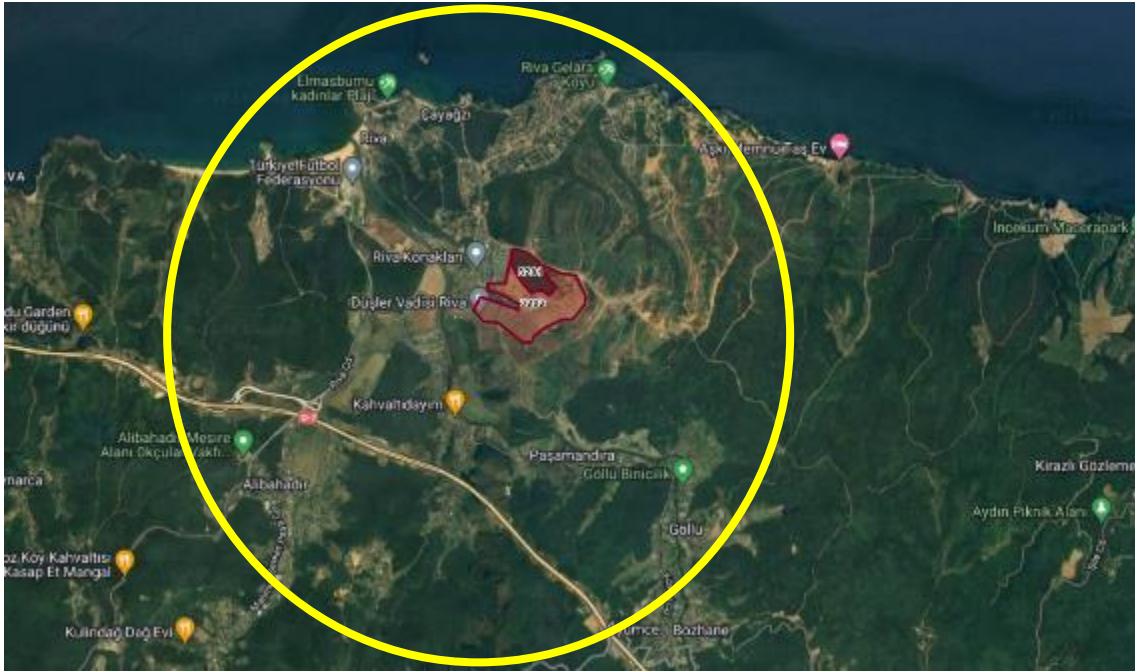
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	Sahibinden 0 (532) 749 77 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 23,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 3.800.000 ₺'den satılıktır.	3.800.000	23,00	165.217,39
2	KW EKOL 0 (530) 811 82 85	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 160,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 26.000.000 ₺'den satılıktır.	26.000.000	160,00	162.500,00
3	KONUTAL EMLAK GAYRİMENKUL 0 (532) 481 44 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.000.000 ₺'den satılıktır.	15.000.000	110,00	136.363,64

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		Sahibinden	KW EKOL	KONUTAL EMLAK GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.		0 (532) 749 77 11	0 (530) 811 82 85	0 (532) 481 44 21
Satış Fiyatı (TL)		3.800.000,00	26.000.000,00	15.000.000,00
Pazarlık Oranı		15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		3.230.000,00	22.100.000,00	12.750.000,00
Zemin Kat Alanı		23,00	160,00	80,00
Asma Kat Alanı		0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı		0,00	0,00	30,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	0,00	9,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		23,00	160,00	110,00
Zemine İndirgenmiş Alan		23,00	160,00	89,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		140.434,78	138.125,00	115.909,09
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		140.434,78	138.125,00	143.258,43
Konum Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Küçük	Benzer
Alan Şerefiyesi		0,00%	10,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi		10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Şerefiye		-15,00%	-5,00%	-15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		119.369,57	131.218,75	98.522,73
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		119.369,57	131.218,75	121.769,66
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		116.370,35		
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		124.119,33		

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin birim değeri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut alanı lejanlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 3.800-5.000 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 4.056.680.098,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu 0 ada 3202 parsel numaralı taşınmazın üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre taşınmaz için genel inşaat seviyesinin %52,27 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parselin yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **346.452,60 m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin; Su Deposu ve Güvenlik Kulübesinde **8.000**

TL/m², Trafo Merkezlerinde **10.000 TL/m²**, Otopark ve Havuzda **18.000 TL/m²**, Sosyal Tesiste **23.000 TL/m²**, Ticari ve Mesken kullanım alanlarında **32.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%52,27) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: **4.056.680.098,00 TL**

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: **5.056.110.218,27 TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri **9.112.790.316,27 TL** olarak belirlenmiştir.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan 0 ada 3202 parsel üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %0, ikinci yıl %40, üçüncü yıl %30, dördüncü yıl %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli yapılar için tüm satışın dördüncü yıl %100 olarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 56.000 TL/m², dükkânlar için 127.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. İlk yıl %45, ikinci yıl %35, üçüncü yıl %30, dördüncü yıl %25 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **18.352.290.442,69 TL** olarak öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **18.352.290.442,69 TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **4.588.072.610,67 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **4.129.265.349,60 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira tespiti yapılmamıştır.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %20-%30 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %40 - %50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parselin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 4.056.680.098,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 9.112.790.316,27 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 18.352.290.442,69 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Galatasaray SK ile arasındaki protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değer 917.614.522,13 TL olarak tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekeçleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği Proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi sınırları içerisinde yer alan taşınmazların mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	9.112.790.316,27	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	10.935.348.379,53	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	18.352.290.442,69	
EKGYO Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	4.056.680.098,00	
EKGYO Payına Düşen Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değer	4.588.072.610,67	
EMLAK KONUT GYO ve GALATASARAY SK İLE YAPILAN PROTOKOLE GÖRE		
EKGYO Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	811.336.019,60	
EKGYO Payına Düşen Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değer	917.614.522,13	

Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 21.12.2023: 1 USD = 29.0694 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-8 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-9 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-10 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-11 TAHSİS LİSTESİ ve VAZİYET PLANLARI
- ❖ EK-12 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-13 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ