



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manzara Adalar, 598 Adet Bağımsız Bölüm
Kartal / İSTANBUL
2018/İŞGYO/013

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 05 Ekim 2018 tarih ve 013 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 24 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2018
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2018/İŞGYO/013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; İş GYO A.Ş.'nin talebine istinaden proje bünyesinde yer alan 598 adet taşınmazın ve taşınmazların İş GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Manzara Adalar Projesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, No: 1A, A Blok, 139 adet bağımsız bölüm, No: 1B, B Blok, 123 adet bağımsız bölüm No: 1C, C Blok, 112 adet bağımsız bölüm ile Yakacık Caddesi No: 67/B, D Blok, 131 adet bağımsız bölüm, No: 67/A, E Blok, 68 adet bağımsız bölüm, No: 67/C, F (Çarşı) Blok, 25 adet bağımsız bölüm, Kartal/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 36.724,88 m ² yüzölçümlü 6 no'lu parsel üzerinde yer alan Kartal Manzara Adalar Projesi bünyesindeki toplam 598 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Konut + Ticaret", Plan notları: "İnşaat Nizamı: Blok, TAKS: 0,20-0,40, KAKS: 2,00"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Konut, Ofis ve Dükkan

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

598 Adet Taşınmazın Mevcut İnşaat Seviyesi İle Toplam Pazar Değeri	709.371.000,-TL
598 Adet Taşınmazın Mevcut İnşaat Seviyesi İle İş Gyo Hasılat Payının Toplam Pazar Değeri	474.799.020,-TL
598 Adet Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	711.895.000,-TL
598 Adet Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki İş Gyo Hasılat Payının Toplam Pazar Değeri	476.363.900,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	15
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	16
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	28
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	28
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	29
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	30
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	30
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	31
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	31
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	31
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	31
5.2.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	32
5.3.	BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	32
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	33
5.5.	EMSAL PAY ORANI	34
5.6.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	34
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	34
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	34
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	38
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	38
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	40
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	40
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	40
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	43
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	43
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	43
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	46
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46
10. BÖLÜM	SONUÇ	47

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Manzara Adalar Projesi, Karlıktepe Mahallesi, Çamlık Sokak, No: 1A, A Blok, 139 adet bağımsız bölüm, No: 1B, B Blok, 123 adet bağımsız bölüm No: 1C, C Blok, 112 adet bağımsız bölüm ile Yakacık Caddesi No: 67/B, D Blok, 131 adet bağımsız bölüm, No: 67/A, E Blok, 68 adet bağımsız bölüm, No: 67/C, F (Çarşı) Blok, 25 adet bağımsız bölüm, Kartal/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 05 Ekim 2018 tarih ve 0013 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 24 Aralık 2018
RAPORUN TARİHİ	: 28 Aralık 2018
RAPORUN NUMARASI	: 2018/İŞGYO/013
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen 598 adet bağımsız bölümün ve İş GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; proje bünyesinde yer alan 598 adet bağımsız bölümün ve İŞ GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

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

(*) A, B, C ve E bloklarda yer alan gayrimenkuller kat mülkiyetine geçmiş, D ve F bloklarda yer alan gayrimenkuller ise kat irtifaklıdır.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI									
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
1	A	1	Zemin+1	Dubleks Konut	53721 / 36724880	322	31848	26.02.2018	4306
2	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	53721 / 36724880	322	31849	26.02.2018	4306
3	A	3	1	Konut	27499 / 36724880	322	31850	26.02.2018	4306
4	A	4	1	Konut	27772 / 36724880	322	31851	26.02.2018	4306
5	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	61895 / 36724880	322	31852	26.02.2018	4306
6	A	10	2	Konut	23792 / 36724880	322	31857	26.02.2018	4306
7	A	13	2	Konut	27894 / 36724880	322	31860	26.02.2018	4306
8	A	15	3	Konut	27742 / 36724880	322	31862	26.02.2018	4306
9	A	22	3	Konut	28015 / 36724880	322	31869	26.02.2018	4306
10	A	29	4	Konut	14190 / 36724880	322	31876	26.02.2018	4306
11	A	31	5	Konut	39866 / 36724880	322	31878	26.02.2018	4306
12	A	34	5	Konut	34366 / 36724880	322	31881	26.02.2018	4306
13	A	39	5	Konut	39957 / 36724880	322	31886	26.02.2018	4306
14	A	40	6	Konut	39744 / 36724880	322	31887	26.02.2018	4306
15	A	43	6	Konut	33758 / 36724880	322	31890	26.02.2018	4306
16	A	47	6	Konut	57185 / 36724880	322	31894	26.02.2018	4306
17	A	48	7	Konut	39987 / 36724880	322	31895	26.02.2018	4306
18	A	51	7	Konut	33910 / 36724880	322	31898	26.02.2018	4306
19	A	55	7	Konut	57519 / 36724880	322	31902	26.02.2018	4306
20	A	56	8	Konut	40078 / 36724880	322	31903	26.02.2018	4306
21	A	59	8	Konut	34062 / 36724880	323	31906	26.02.2018	4306
22	A	62	8	Konut	14281 / 36724880	323	31909	26.02.2018	4306
23	A	63	8	Konut	57732 / 36724880	323	31910	26.02.2018	4306
24	A	64	9	Konut	40139 / 36724880	323	31911	26.02.2018	4306
25	A	67	9	Konut	34244 / 36724880	323	31914	26.02.2018	4306
26	A	71	9	Konut	57884 / 36724880	323	31918	26.02.2018	4306
27	A	72	10	Konut	40200 / 36724880	323	31919	26.02.2018	4306
28	A	75	10	Konut	34396 / 36724880	323	31922	26.02.2018	4306
29	A	79	10	Konut	58036 / 36724880	323	31926	26.02.2018	4306
30	A	80	11	Konut	40261 / 36724880	323	31927	26.02.2018	4306
31	A	83	11	Konut	34579 / 36724880	323	31930	26.02.2018	4306
32	A	87	11	Konut	58158 / 36724880	323	31934	26.02.2018	4306
33	A	88	12	Konut	40321 / 36724880	323	31935	26.02.2018	4306
34	A	91	12	Konut	34730 / 36724880	323	31938	26.02.2018	4306
35	A	95	12	Konut	58340 / 36724880	323	31942	26.02.2018	4306
36	A	96	13	Konut	40838 / 36724880	323	31943	26.02.2018	4306
37	A	99	13	Konut	35065 / 36724880	323	31946	26.02.2018	4306
38	A	103	13	Konut	59130 / 36724880	323	31950	26.02.2018	4306
39	A	105	14	Konut	23093 / 36724880	323	31952	26.02.2018	4306
40	A	107	14	Konut	35217 / 36724880	323	31954	26.02.2018	4306
41	A	111	14	Konut	59312 / 36724880	323	31958	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
42	A	113	15	Konut	23214 / 36724880	323	31960	26.02.2018	4306
43	A	115	15	Konut	35369 / 36724880	323	31962	26.02.2018	4306
44	A	119	15	Konut	59525 / 36724880	323	31966	26.02.2018	4306
45	A	121	16	Konut	23366 / 36724880	323	31968	26.02.2018	4306
46	A	123	16	Konut	35551 / 36724880	323	31970	26.02.2018	4306
47	A	127	16	Konut	59707 / 36724880	323	31974	26.02.2018	4306
48	A	129	17	Konut	23761 / 36724880	323	31976	26.02.2018	4306
49	A	130	17	Konut	17107 / 36724880	323	31977	26.02.2018	4306
50	A	131	17	Konut	35885 / 36724880	323	31978	26.02.2018	4306
51	A	135	17	Konut	60588 / 36724880	323	31982	26.02.2018	4306
52	A	137	18	Konut	23913 / 36724880	323	31984	26.02.2018	4306
53	A	138	18	Konut	17229 / 36724880	323	31985	26.02.2018	4306
54	A	139	18	Konut	36067 / 36724880	323	31986	26.02.2018	4306
55	A	142	18	Konut	15102 / 36724880	323	31989	26.02.2018	4306
56	A	143	18	Konut	60771 / 36724880	323	31990	26.02.2018	4306
57	A	147	19	Konut	36280 / 36724880	323	31994	26.02.2018	4306
58	A	151	19	Konut	60740 / 36724880	323	31998	26.02.2018	4306
59	A	153	20	Konut	24308 / 36724880	323	32000	26.02.2018	4306
60	A	155	20	Konut	36736 / 36724880	323	32002	26.02.2018	4306
61	A	159	20	Konut	61500 / 36724880	324	32006	26.02.2018	4306
62	A	161	21	Konut	24460 / 36724880	324	32008	26.02.2018	4306
63	A	162	21	Konut	17806 / 36724880	324	32009	26.02.2018	4306
64	A	163	21	Konut	36918 / 36724880	324	32010	26.02.2018	4306
65	A	166	21	Konut	15527 / 36724880	324	32013	26.02.2018	4306
66	A	167	21	Konut	61895 / 36724880	324	32014	26.02.2018	4306
67	A	169	23	Konut	30294 / 36724880	324	32016	26.02.2018	4306
68	A	170	23	Konut	16803 / 36724880	324	32017	26.02.2018	4306
69	A	171	23	Konut	25888 / 36724880	324	32018	26.02.2018	4306
70	A	175	23	Konut	15679 / 36724880	324	32022	26.02.2018	4306
71	A	176	23	Konut	62685 / 36724880	324	32023	26.02.2018	4306
72	A	179	24	Konut	16894 / 36724880	324	32026	26.02.2018	4306
73	A	180	24	Konut	26040 / 36724880	324	32027	26.02.2018	4306
74	A	185	24	Konut	63080 / 36724880	324	32032	26.02.2018	4306
75	A	187	25	Konut	30628 / 36724880	324	32034	26.02.2018	4306
76	A	189	25	Konut	26131 / 36724880	324	32036	26.02.2018	4306
77	A	190	25	Konut	10179 / 36724880	324	32037	26.02.2018	4306
78	A	196	26	Konut	30750 / 36724880	324	32043	26.02.2018	4306
79	A	198	26	Konut	26253 / 36724880	324	32045	26.02.2018	4306
80	A	202	26	Konut	15892 / 36724880	324	32049	26.02.2018	4306
81	A	205	27	Konut	30841 / 36724880	324	32052	26.02.2018	4306
82	A	206	27	Konut	17137 / 36724880	324	32053	26.02.2018	4306
83	A	207	27	Konut	26374 / 36724880	324	32054	26.02.2018	4306
84	A	214	28	Konut	30993 / 36724880	324	32061	26.02.2018	4306
85	A	215	28	Konut	17198 / 36724880	324	32062	26.02.2018	4306
86	A	216	28	Konut	26496 / 36724880	324	32063	26.02.2018	4306
87	A	223	29	Konut	28957 / 36724880	324	32070	26.02.2018	4306
88	A	224	29	Konut	27165 / 36724880	324	32071	26.02.2018	4306
89	A	225	29	Konut	26587 / 36724880	324	32072	26.02.2018	4306
90	A	229	29	Konut	16104 / 36724880	324	32076	26.02.2018	4306
91	A	233	30	Konut	29079 / 36724880	324	32080	26.02.2018	4306
92	A	234	30	Konut	27256 / 36724880	324	32081	26.02.2018	4306
93	A	235	30	Konut	26709 / 36724880	324	32082	26.02.2018	4306
94	A	239	30	Konut	16195 / 36724880	324	32086	26.02.2018	4306
95	A	243	31	Konut	29170 / 36724880	324	32090	26.02.2018	4306
96	A	244	31	Konut	27377 / 36724880	324	32091	26.02.2018	4306
97	A	245	31	Konut	26830 / 36724880	324	32092	26.02.2018	4306
98	A	246	31	Konut	10422 / 36724880	324	32093	26.02.2018	4306
99	A	249	31	Konut	16256 / 36724880	324	32096	26.02.2018	4306
100	A	253	32	Konut	29291 / 36724880	324	32100	26.02.2018	4306
101	A	254	32	Konut	27499 / 36724880	324	32101	26.02.2018	4306
102	A	255	32	Konut	26952 / 36724880	325	32102	26.02.2018	4306
103	A	259	32	Konut	16317 / 36724880	325	32106	26.02.2018	4306
104	A	263	33	Konut	29413 / 36724880	325	32110	26.02.2018	4306
105	A	264	33	Konut	27620 / 36724880	325	32111	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
106	A	265	33	Konut	27073 / 36724880	325	32112	26.02.2018	4306
107	A	269	33	Konut	16378 / 36724880	325	32116	26.02.2018	4306
108	A	273	34	Konut	29504 / 36724880	325	32120	26.02.2018	4306
109	A	274	34	Konut	27742 / 36724880	325	32121	26.02.2018	4306
110	A	275	34	Konut	27165 / 36724880	325	32122	26.02.2018	4306
111	A	279	34	Konut	16469 / 36724880	325	32126	26.02.2018	4306
112	A	280	34	Konut	18687 / 36724880	325	32127	26.02.2018	4306
113	A	283	35	Konut	29626 / 36724880	325	32130	26.02.2018	4306
114	A	284	35	Konut	27833 / 36724880	325	32131	26.02.2018	4306
115	A	285	35	Konut	27286 / 36724880	325	32132	26.02.2018	4306
116	A	287	35	Konut	16226 / 36724880	325	32134	26.02.2018	4306
117	A	288	35	Konut	17472 / 36724880	325	32135	26.02.2018	4306
118	A	289	35	Konut	16530 / 36724880	325	32136	26.02.2018	4306
119	A	293	36	Konut	29747 / 36724880	325	32140	26.02.2018	4306
120	A	294	36	Konut	27955 / 36724880	325	32141	26.02.2018	4306
121	A	295	36	Konut	27408 / 36724880	325	32142	26.02.2018	4306
122	A	299	36	Konut	16590 / 36724880	325	32146	26.02.2018	4306
123	A	303	37	Konut	29838 / 36724880	325	32150	26.02.2018	4306
124	A	304	37	Konut	28076 / 36724880	325	32151	26.02.2018	4306
125	A	305	37	Konut	27529 / 36724880	325	32152	26.02.2018	4306
126	A	309	37	Konut	16651 / 36724880	325	32156	26.02.2018	4306
127	A	310	37	Konut	18900 / 36724880	325	32157	26.02.2018	4306
128	A	313	38	Konut	29960 / 36724880	325	32160	26.02.2018	4306
129	A	314	38	Konut	28198 / 36724880	325	32161	26.02.2018	4306
130	A	315	38	Konut	27620 / 36724880	325	32162	26.02.2018	4306
131	A	319	38	Konut	16742 / 36724880	325	32166	26.02.2018	4306
132	A	323	39	Konut	62351 / 36724880	325	32170	26.02.2018	4306
133	A	324	39	Konut	28714 / 36724880	325	32171	26.02.2018	4306
134	A	326	39	Konut	16682 / 36724880	325	32173	26.02.2018	4306
135	A	327	39	Konut	59707 / 36724880	325	32174	26.02.2018	4306
136	A	328	40	Konut	62594 / 36724880	325	32175	26.02.2018	4306
137	A	329	40	Konut	28836 / 36724880	325	32176	26.02.2018	4306
138	A	331	40	Konut	16742 / 36724880	325	32178	26.02.2018	4306
139	A	332	40	Konut	59950 / 36724880	325	32179	26.02.2018	4306
140	B	1	1. Bodrum	Konut	22181 / 36724880	325	32180	26.02.2018	4306
141	B	5	Zemin	Konut	39288 / 36724880	325	32184	26.02.2018	4306
142	B	6	Zemin	Konut	37860 / 36724880	325	32185	26.02.2018	4306
143	B	10	1	Konut	39471 / 36724880	325	32189	26.02.2018	4306
144	B	11	1	Konut	38042 / 36724880	325	32190	26.02.2018	4306
145	B	14	1+2	Dubleks Konut	54998 / 36724880	325	32193	26.02.2018	4306
146	B	15	1+2	Dubleks Konut	51534 / 36724880	325	32194	26.02.2018	4306
147	B	16	2	Konut	15010 / 36724880	325	32195	26.02.2018	4306
148	B	19	2	Konut	39653 / 36724880	325	32198	26.02.2018	4306
149	B	20	2	Konut	38225 / 36724880	325	32199	26.02.2018	4306
150	B	24	2	Konut	16256 / 36724880	326	32203	26.02.2018	4306
151	B	29	3	Konut	38437 / 36724880	326	32208	26.02.2018	4306
152	B	32	3	Konut	33272 / 36724880	326	32211	26.02.2018	4306
153	B	33	3	Konut	16317 / 36724880	326	32212	26.02.2018	4306
154	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	62472 / 36724880	326	32213	26.02.2018	4306
155	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	57884 / 36724880	326	32214	26.02.2018	4306
156	B	39	4	Konut	39379 / 36724880	326	32218	26.02.2018	4306
157	B	40	4	Konut	37982 / 36724880	326	32219	26.02.2018	4306
158	B	43	4	Konut	33454 / 36724880	326	32222	26.02.2018	4306
159	B	44	4	Konut	16408 / 36724880	326	32223	26.02.2018	4306
160	B	48	5	Konut	38620 / 36724880	326	32227	26.02.2018	4306
161	B	49	5	Konut	37252 / 36724880	326	32228	26.02.2018	4306
162	B	52	5	Konut	33637 / 36724880	326	32231	26.02.2018	4306
163	B	53	5	Konut	16469 / 36724880	326	32232	26.02.2018	4306
164	B	57	6	Konut	38741 / 36724880	326	32236	26.02.2018	4306
165	B	58	6	Konut	41020 / 36724880	326	32237	26.02.2018	4306
166	B	61	6	Konut	33789 / 36724880	326	32240	26.02.2018	4306
167	B	62	6	Konut	15497 / 36724880	326	32241	26.02.2018	4306
168	B	66	7	Konut	39106 / 36724880	326	32245	26.02.2018	4306
169	B	67	7	Konut	41324 / 36724880	326	32246	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
170	B	68	7	Konut	22455 / 36724880	326	32247	26.02.2018	4306
171	B	70	7	Konut	33910 / 36724880	326	32249	26.02.2018	4306
172	B	74	8	Konut	39197 / 36724880	326	32253	26.02.2018	4306
173	B	75	8	Konut	41385 / 36724880	326	32254	26.02.2018	4306
174	B	76	8	Konut	22607 / 36724880	326	32255	26.02.2018	4306
175	B	78	8	Konut	34062 / 36724880	326	32257	26.02.2018	4306
176	B	82	9	Konut	39258 / 36724880	326	32261	26.02.2018	4306
177	B	83	9	Konut	41446 / 36724880	326	32262	26.02.2018	4306
178	B	86	9	Konut	34244 / 36724880	326	32265	26.02.2018	4306
179	B	90	10	Konut	39319 / 36724880	326	32269	26.02.2018	4306
180	B	91	10	Konut	41537 / 36724880	326	32270	26.02.2018	4306
181	B	92	10	Konut	23062 / 36724880	326	32271	26.02.2018	4306
182	B	93	10	Konut	16317 / 36724880	326	32272	26.02.2018	4306
183	B	94	10	Konut	34396 / 36724880	326	32273	26.02.2018	4306
184	B	98	11	Konut	39410 / 36724880	326	32277	26.02.2018	4306
185	B	99	11	Konut	41598 / 36724880	326	32278	26.02.2018	4306
186	B	100	11	Konut	23002 / 36724880	326	32279	26.02.2018	4306
187	B	102	11	Konut	34579 / 36724880	326	32281	26.02.2018	4306
188	B	106	12	Konut	39835 / 36724880	326	32285	26.02.2018	4306
189	B	108	12	Konut	23154 / 36724880	326	32287	26.02.2018	4306
190	B	110	12	Konut	34730 / 36724880	326	32289	26.02.2018	4306
191	B	113	13	Konut	25979 / 36724880	326	32292	26.02.2018	4306
192	B	114	13	Konut	40078 / 36724880	326	32293	26.02.2018	4306
193	B	116	13	Konut	23549 / 36724880	326	32295	26.02.2018	4306
194	B	118	13	Konut	35065 / 36724880	326	32297	26.02.2018	4306
195	B	121	14	Konut	26344 / 36724880	327	32300	26.02.2018	4306
196	B	122	14	Konut	40200 / 36724880	327	32301	26.02.2018	4306
197	B	124	14	Konut	23670 / 36724880	327	32303	26.02.2018	4306
198	B	126	14	Konut	35217 / 36724880	327	32305	26.02.2018	4306
199	B	129	15	Konut	26283 / 36724880	327	32308	26.02.2018	4306
200	B	130	15	Konut	40321 / 36724880	327	32309	26.02.2018	4306
201	B	134	15	Konut	35369 / 36724880	327	32313	26.02.2018	4306
202	B	137	16	Konut	26435 / 36724880	327	32316	26.02.2018	4306
203	B	142	16	Konut	35551 / 36724880	327	32321	26.02.2018	4306
204	B	145	17	Konut	26891 / 36724880	327	32324	26.02.2018	4306
205	B	150	17	Konut	35885 / 36724880	327	32329	26.02.2018	4306
206	B	151	18	Konut	25858 / 36724880	327	32330	26.02.2018	4306
207	B	153	18	Konut	27073 / 36724880	327	32332	26.02.2018	4306
208	B	158	18	Konut	36067 / 36724880	327	32337	26.02.2018	4306
209	B	159	19	Konut	26192 / 36724880	327	32338	26.02.2018	4306
210	B	166	19	Konut	36523 / 36724880	327	32345	26.02.2018	4306
211	B	167	20	Konut	26314 / 36724880	327	32346	26.02.2018	4306
212	B	169	20	Konut	27590 / 36724880	327	32348	26.02.2018	4306
213	B	174	20	Konut	36736 / 36724880	327	32353	26.02.2018	4306
214	B	175	21	Konut	26466 / 36724880	327	32354	26.02.2018	4306
215	B	177	21	Konut	27742 / 36724880	327	32356	26.02.2018	4306
216	B	182	21	Konut	36918 / 36724880	327	32361	26.02.2018	4306
217	B	183	22	Konut	26618 / 36724880	327	32362	26.02.2018	4306
218	B	185	22	Konut	27894 / 36724880	327	32364	26.02.2018	4306
219	B	190	22	Konut	37131 / 36724880	327	32369	26.02.2018	4306
220	B	192	24	Konut	15466 / 36724880	327	32371	26.02.2018	4306
221	B	193	24	Konut	16165 / 36724880	327	32372	26.02.2018	4306
222	B	194	24	Konut	15284 / 36724880	327	32373	26.02.2018	4306
223	B	203	25	Konut	15527 / 36724880	327	32382	26.02.2018	4306
224	B	204	25	Konut	16226 / 36724880	327	32383	26.02.2018	4306
225	B	210	25	Konut	26618 / 36724880	327	32389	26.02.2018	4306
226	B	214	26	Konut	15618 / 36724880	327	32393	26.02.2018	4306
227	B	225	27	Konut	15679 / 36724880	328	32404	26.02.2018	4306
228	B	226	27	Konut	16378 / 36724880	328	32405	26.02.2018	4306
229	B	233	27	Konut	15679 / 36724880	328	32412	26.02.2018	4306
230	B	235	28	Konut	10301 / 36724880	328	32414	26.02.2018	4306
231	B	236	28	Konut	15740 / 36724880	328	32415	26.02.2018	4306
232	B	237	28	Konut	16438 / 36724880	328	32416	26.02.2018	4306
233	B	244	28	Konut	15740 / 36724880	328	32423	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
234	B	245	28	Konut	10392 / 36724880	328	32424	26.02.2018	4306
235	B	247	29	Konut	15800 / 36724880	328	32426	26.02.2018	4306
236	B	248	29	Konut	16499 / 36724880	328	32427	26.02.2018	4306
237	B	254	29	Konut	27073 / 36724880	328	32433	26.02.2018	4306
238	B	258	30	Konut	15892 / 36724880	328	32437	26.02.2018	4306
239	B	259	30	Konut	16590 / 36724880	328	32438	26.02.2018	4306
240	B	260	30	Konut	15709 / 36724880	328	32439	26.02.2018	4306
241	B	269	31	Konut	15952 / 36724880	328	32448	26.02.2018	4306
242	B	270	31	Konut	16651 / 36724880	328	32449	26.02.2018	4306
243	B	271	31	Konut	15770 / 36724880	328	32450	26.02.2018	4306
244	B	277	31	Konut	15952 / 36724880	328	32456	26.02.2018	4306
245	B	280	32	Konut	16013 / 36724880	328	32459	26.02.2018	4306
246	B	281	32	Konut	16712 / 36724880	328	32460	26.02.2018	4306
247	B	282	32	Konut	15831 / 36724880	328	32461	26.02.2018	4306
248	B	287	32	Konut	27438 / 36724880	328	32466	26.02.2018	4306
249	B	288	32	Konut	16013 / 36724880	328	32467	26.02.2018	4306
250	B	291	33	Konut	16074 / 36724880	328	32470	26.02.2018	4306
251	B	292	33	Konut	16803 / 36724880	328	32471	26.02.2018	4306
252	B	293	33	Konut	15892 / 36724880	328	32472	26.02.2018	4306
253	B	298	33	Konut	27560 / 36724880	328	32477	26.02.2018	4306
254	B	302	34	Konut	16165 / 36724880	328	32481	26.02.2018	4306
255	B	303	34	Konut	17016 / 36724880	328	32482	26.02.2018	4306
256	B	313	35	Konut	16378 / 36724880	328	32492	26.02.2018	4306
257	B	314	35	Konut	58796 / 36724880	328	32493	26.02.2018	4306
258	B	317	35	Konut	16378 / 36724880	328	32496	26.02.2018	4306
259	B	320	36	Konut	16469 / 36724880	329	32499	26.02.2018	4306
260	B	321	36	Konut	59039 / 36724880	329	32500	26.02.2018	4306
261	B	322	36	Konut	61682 / 36724880	329	32501	26.02.2018	4306
262	B	323	36	Konut	16469 / 36724880	329	32502	26.02.2018	4306
263	C	1	1	Konut	39896 / 36724880	329	32504	26.02.2018	4306
264	C	6	1	Konut	39866 / 36724880	329	32509	26.02.2018	4306
265	C	7	2	Konut	39319 / 36724880	329	32510	26.02.2018	4306
266	C	10	2	Konut	10878 / 36724880	329	32513	26.02.2018	4306
267	C	11	2+3	Dubleks Konut	55271 / 36724880	329	32514	26.02.2018	4306
268	C	12	2+3	Dubleks Konut	51777 / 36724880	329	32515	26.02.2018	4306
269	C	15	2	Konut	40048 / 36724880	329	32518	26.02.2018	4306
270	C	16	3	Konut	39501 / 36724880	329	32519	26.02.2018	4306
271	C	19	3	Konut	15405 / 36724880	329	32522	26.02.2018	4306
272	C	22	3	Konut	40261 / 36724880	329	32525	26.02.2018	4306
273	C	23	4	Konut	39683 / 36724880	329	32526	26.02.2018	4306
274	C	25	4	Konut	14403 / 36724880	329	32528	26.02.2018	4306
275	C	26	4	Konut	33454 / 36724880	329	32529	26.02.2018	4306
276	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	65663 / 36724880	329	32531	26.02.2018	4306
277	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	60831 / 36724880	329	32532	26.02.2018	4306
278	C	33	4	Konut	40443 / 36724880	329	32536	26.02.2018	4306
279	C	34	5	Konut	39228 / 36724880	329	32537	26.02.2018	4306
280	C	37	5	Konut	33637 / 36724880	329	32540	26.02.2018	4306
281	C	39	5	Konut	15557 / 36724880	329	32542	26.02.2018	4306
282	C	42	5	Konut	39957 / 36724880	329	32545	26.02.2018	4306
283	C	43	6	Konut	40261 / 36724880	329	32546	26.02.2018	4306
284	C	46	6	Konut	35429 / 36724880	329	32549	26.02.2018	4306
285	C	51	6	Konut	40990 / 36724880	329	32554	26.02.2018	4306
286	C	52	7	Konut	40443 / 36724880	329	32555	26.02.2018	4306
287	C	53	7	Konut	14707 / 36724880	329	32556	26.02.2018	4306
288	C	55	7	Konut	35672 / 36724880	329	32558	26.02.2018	4306
289	C	58	7	Konut	12458 / 36724880	329	32561	26.02.2018	4306
290	C	60	7	Konut	41203 / 36724880	329	32563	26.02.2018	4306
291	C	61	8	Konut	40747 / 36724880	329	32564	26.02.2018	4306
292	C	64	8	Konut	35855 / 36724880	329	32567	26.02.2018	4306
293	C	69	8	Konut	41567 / 36724880	329	32572	26.02.2018	4306
294	C	70	9	Konut	40808 / 36724880	329	32573	26.02.2018	4306
295	C	73	9	Konut	36067 / 36724880	329	32576	26.02.2018	4306
296	C	77	9	Konut	24612 / 36724880	329	32580	26.02.2018	4306
297	C	78	9	Konut	41658 / 36724880	329	32581	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
298	C	79	10	Konut	40868 / 36724880	329	32582	26.02.2018	4306
299	C	87	10	Konut	41719 / 36724880	329	32590	26.02.2018	4306
300	C	88	11	Konut	40929 / 36724880	329	32591	26.02.2018	4306
301	C	91	11	Konut	36523 / 36724880	329	32594	26.02.2018	4306
302	C	96	11	Konut	41780 / 36724880	330	32599	26.02.2018	4306
303	C	97	12	Konut	41020 / 36724880	330	32600	26.02.2018	4306
304	C	98	12	Konut	22151 / 36724880	330	32601	26.02.2018	4306
305	C	100	12	Konut	36766 / 36724880	330	32603	26.02.2018	4306
306	C	101	12	Konut	9298 / 36724880	330	32604	26.02.2018	4306
307	C	105	12	Konut	41841 / 36724880	330	32608	26.02.2018	4306
308	C	106	13	Konut	41537 / 36724880	330	32609	26.02.2018	4306
309	C	109	13	Konut	37404 / 36724880	330	32612	26.02.2018	4306
310	C	114	13	Konut	42388 / 36724880	330	32617	26.02.2018	4306
311	C	115	14	Konut	41658 / 36724880	330	32618	26.02.2018	4306
312	C	118	14	Konut	37647 / 36724880	330	32621	26.02.2018	4306
313	C	124	15	Konut	41749 / 36724880	330	32627	26.02.2018	4306
314	C	127	15	Konut	37891 / 36724880	330	32630	26.02.2018	4306
315	C	133	16	Konut	41871 / 36724880	330	32636	26.02.2018	4306
316	C	134	16	Konut	22971 / 36724880	330	32637	26.02.2018	4306
317	C	136	16	Konut	38103 / 36724880	330	32639	26.02.2018	4306
318	C	145	17	Konut	38772 / 36724880	330	32648	26.02.2018	4306
319	C	151	18	Konut	42570 / 36724880	330	32654	26.02.2018	4306
320	C	154	18	Konut	38984 / 36724880	330	32657	26.02.2018	4306
321	C	158	18	Konut	25919 / 36724880	330	32661	26.02.2018	4306
322	C	160	19	Konut	42479 / 36724880	330	32663	26.02.2018	4306
323	C	163	19	Konut	39228 / 36724880	330	32666	26.02.2018	4306
324	C	170	20	Konut	23853 / 36724880	330	32673	26.02.2018	4306
325	C	172	20	Konut	39744 / 36724880	330	32675	26.02.2018	4306
326	C	181	21	Konut	39957 / 36724880	330	32684	26.02.2018	4306
327	C	190	22	Konut	40200 / 36724880	330	32693	26.02.2018	4306
328	C	194	22	Konut	26648 / 36724880	331	32697	26.02.2018	4306
329	C	196	23	Konut	43816 / 36724880	331	32699	26.02.2018	4306
330	C	199	23	Konut	40413 / 36724880	331	32702	26.02.2018	4306
331	C	201	23	Konut	15405 / 36724880	331	32704	26.02.2018	4306
332	C	202	23	Konut	16651 / 36724880	331	32705	26.02.2018	4306
333	C	203	23	Konut	26800 / 36724880	331	32706	26.02.2018	4306
334	C	210	25	Konut	15527 / 36724880	331	32713	26.02.2018	4306
335	C	211	25	Konut	16742 / 36724880	331	32714	26.02.2018	4306
336	C	219	26	Konut	15618 / 36724880	331	32722	26.02.2018	4306
337	C	221	26	Konut	15557 / 36724880	331	32724	26.02.2018	4306
338	C	226	27	Konut	28562 / 36724880	331	32729	26.02.2018	4306
339	C	228	27	Konut	15679 / 36724880	331	32731	26.02.2018	4306
340	C	237	28	Konut	15740 / 36724880	331	32740	26.02.2018	4306
341	C	246	29	Konut	15800 / 36724880	331	32749	26.02.2018	4306
342	C	247	29	Konut	17016 / 36724880	331	32750	26.02.2018	4306
343	C	253	30	Konut	28896 / 36724880	331	32756	26.02.2018	4306
344	C	255	30	Konut	15892 / 36724880	331	32758	26.02.2018	4306
345	C	256	30	Konut	17107 / 36724880	331	32759	26.02.2018	4306
346	C	262	31	Konut	29018 / 36724880	331	32765	26.02.2018	4306
347	C	264	31	Konut	15952 / 36724880	331	32767	26.02.2018	4306
348	C	265	31	Konut	17168 / 36724880	331	32768	26.02.2018	4306
349	C	271	32	Konut	28927 / 36724880	331	32774	26.02.2018	4306
350	C	272	32	Konut	29109 / 36724880	331	32775	26.02.2018	4306
351	C	273	32	Konut	10483 / 36724880	331	32776	26.02.2018	4306
352	C	274	32	Konut	16013 / 36724880	331	32777	26.02.2018	4306
353	C	275	32	Konut	17229 / 36724880	331	32778	26.02.2018	4306
354	C	282	33	Konut	29231 / 36724880	331	32785	26.02.2018	4306
355	C	284	33	Konut	16074 / 36724880	331	32787	26.02.2018	4306
356	C	285	33	Konut	17320 / 36724880	331	32788	26.02.2018	4306
357	C	286	33	Konut	16043 / 36724880	331	32789	26.02.2018	4306
358	C	289	34	Konut	33150 / 36724880	331	32792	26.02.2018	4306
359	C	292	34	Konut	29352 / 36724880	332	32795	26.02.2018	4306
360	C	294	34	Konut	16165 / 36724880	332	32797	26.02.2018	4306
361	C	295	34	Konut	17380 / 36724880	332	32798	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
362	C	305	35	Konut	17472 / 36724880	332	32808	26.02.2018	4306
363	C	308	35	Konut	33940 / 36724880	332	32811	26.02.2018	4306
364	C	310	36	Konut	59069 / 36724880	332	32813	26.02.2018	4306
365	C	311	36	Konut	30598 / 36724880	332	32814	26.02.2018	4306
366	C	313	36	Konut	16469 / 36724880	332	32816	26.02.2018	4306
367	C	314	36	Konut	53600 / 36724880	332	32817	26.02.2018	4306
368	C	315	37	Konut	59282 / 36724880	332	32818	26.02.2018	4306
369	C	316	37	Konut	30720 / 36724880	332	32819	26.02.2018	4306
370	C	318	37	Konut	16530 / 36724880	332	32821	26.02.2018	4306
371	C	319	37	Konut	53812 / 36724880	332	32822	26.02.2018	4306
372	C	320	1. Bodrum	Dükkan	81281 / 36724880	332	32823	26.02.2018	4306
373	C	321	1. Bodrum	Dükkan	79458 / 36724880	332	32824	26.02.2018	4306
374	C	322	1. Bodrum	Dükkan	126707 / 36724880	332	32825	26.02.2018	4306
375	D	1	Zemin	Dükkan	56365 / 36724880	332	32826	26.02.2018	4306
376	D	2	Zemin	Dükkan	52871 / 36724880	332	32827	26.02.2018	4306
377	D	3	Zemin	Dükkan	123061 / 36724880	332	32828	26.02.2018	4306
378	D	4	Zemin	Dükkan	90852 / 36724880	332	32829	26.02.2018	4306
379	D	5	Zemin	Dükkan	113337 / 36724880	332	32830	26.02.2018	4306
380	D	6	1	Ofis	46763 / 36724880	332	32831	26.02.2018	4306
381	D	7	1	Ofis	35277 / 36724880	332	32832	26.02.2018	4306
382	D	8	1	Ofis	35004 / 36724880	332	32833	26.02.2018	4306
383	D	9	1	Ofis	50045 / 36724880	332	32834	26.02.2018	4306
384	D	10	1	Ofis	35551 / 36724880	332	32835	26.02.2018	4306
385	D	11	1	Ofis	35551 / 36724880	332	32836	26.02.2018	4306
386	D	12	2	Ofis	44575 / 36724880	332	32837	26.02.2018	4306
387	D	13	2	Ofis	35551 / 36724880	332	32838	26.02.2018	4306
388	D	14	2	Ofis	35551 / 36724880	332	32839	26.02.2018	4306
389	D	15	2	Ofis	44028 / 36724880	332	32840	26.02.2018	4306
390	D	16	2	Ofis	35824 / 36724880	332	32841	26.02.2018	4306
391	D	17	2	Ofis	36098 / 36724880	332	32842	26.02.2018	4306
392	D	18	3	Ofis	44849 / 36724880	332	32843	26.02.2018	4306
393	D	19	3	Ofis	35824 / 36724880	332	32844	26.02.2018	4306
394	D	20	3	Ofis	35824 / 36724880		32845	26.02.2018	4306
395	D	21	3	Ofis	44302 / 36724880	332	32846	26.02.2018	4306
396	D	22	3	Ofis	36098 / 36724880	332	32847	26.02.2018	4306
397	D	23	3	Ofis	36371 / 36724880	332	32848	26.02.2018	4306
398	D	24	4	Ofis	45122 / 36724880	332	32849	26.02.2018	4306
399	D	25	4	Ofis	36098 / 36724880	332	32850	26.02.2018	4306
400	D	26	4	Ofis	36098 / 36724880	332	32851	26.02.2018	4306
401	D	27	4	Ofis	44575 / 36724880	332	32852	26.02.2018	4306
402	D	28	4	Ofis	36371 / 36724880	332	32853	26.02.2018	4306
403	D	29	4	Ofis	36645 / 36724880	332	32854	26.02.2018	4306
404	D	30	5	Ofis	45396 / 36724880	332	32855	26.02.2018	4306
405	D	31	5	Ofis	36371 / 36724880	332	32856	26.02.2018	4306
406	D	32	5	Ofis	36371 / 36724880	332	32857	26.02.2018	4306
407	D	33	5	Ofis	44849 / 36724880	332	32858	26.02.2018	4306
408	D	34	5	Ofis	36645 / 36724880	332	32859	26.02.2018	4306
409	D	35	5	Ofis	36918 / 36724880	332	32860	26.02.2018	4306
410	D	36	6	Ofis	45669 / 36724880	332	32861	26.02.2018	4306
411	D	37	6	Ofis	36645 / 36724880	332	32862	26.02.2018	4306
412	D	38	6	Ofis	36645 / 36724880	332	32863	26.02.2018	4306
413	D	39	6	Ofis	45122 / 36724880	332	32864	26.02.2018	4306
414	D	40	6	Ofis	36918 / 36724880	332	32865	26.02.2018	4306
415	D	41	6	Ofis	37192 / 36724880	332	32866	26.02.2018	4306
416	D	42	7	Ofis	49771 / 36724880	332	32867	26.02.2018	4306
417	D	43	7	Ofis	40200 / 36724880	332	32868	26.02.2018	4306
418	D	44	7	Ofis	39106 / 36724880	332	32869	26.02.2018	4306
419	D	45	7	Ofis	48677 / 36724880	332	32870	26.02.2018	4306
420	D	46	7	Ofis	40473 / 36724880	332	32871	26.02.2018	4306
421	D	47	7	Ofis	40747 / 36724880	332	32872	26.02.2018	4306
422	D	48	8	Ofis	50045 / 36724880	332	32873	26.02.2018	4306
423	D	49	8	Ofis	40473 / 36724880	332	32874	26.02.2018	4306
424	D	50	8	Ofis	39379 / 36724880	332	32875	26.02.2018	4306
425	D	51	8	Ofis	48951 / 36724880	332	32876	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
426	D	52	8	Ofis	40747 / 36724880	332	32877	26.02.2018	4306
427	D	53	8	Ofis	41020 / 36724880	332	32878	26.02.2018	4306
428	D	54	9	Ofis	50318 / 36724880	332	32879	26.02.2018	4306
429	D	55	9	Ofis	40747 / 36724880	332	32880	26.02.2018	4306
430	D	56	9	Ofis	39653 / 36724880	332	32881	26.02.2018	4306
431	D	57	9	Ofis	49224 / 36724880	332	32882	26.02.2018	4306
432	D	58	9	Ofis	41020 / 36724880	332	32883	26.02.2018	4306
433	D	59	9	Ofis	41294 / 36724880	332	32884	26.02.2018	4306
434	D	60	10	Ofis	50592 / 36724880	332	32885	26.02.2018	4306
435	D	61	10	Ofis	41020 / 36724880	332	32886	26.02.2018	4306
436	D	62	10	Ofis	39926 / 36724880	332	32887	26.02.2018	4306
437	D	63	10	Ofis	49498 / 36724880	332	32888	26.02.2018	4306
438	D	64	10	Ofis	41294 / 36724880	332	32889	26.02.2018	4306
439	D	65	10	Ofis	41567 / 36724880	332	32890	26.02.2018	4306
440	D	66	12	Ofis	53873 / 36724880	332	32891	26.02.2018	4306
441	D	67	12	Ofis	43755 / 36724880	332	32892	26.02.2018	4306
442	D	68	12	Ofis	41567 / 36724880	332	32893	26.02.2018	4306
443	D	69	12	Ofis	51139 / 36724880	333	32894	26.02.2018	4306
444	D	70	12	Ofis	44028 / 36724880	333	32895	26.02.2018	4306
445	D	71	12	Ofis	44028 / 36724880	333	32896	26.02.2018	4306
446	D	72	13	Ofis	54147 / 36724880	333	32897	26.02.2018	4306
447	D	73	13	Ofis	44028 / 36724880	333	32898	26.02.2018	4306
448	D	74	13	Ofis	41841 / 36724880	333	32899	26.02.2018	4306
449	D	75	13	Ofis	51412 / 36724880	333	32900	26.02.2018	4306
450	D	76	13	Ofis	44302 / 36724880	333	32901	26.02.2018	4306
451	D	77	13	Ofis	44302 / 36724880	333	32902	26.02.2018	4306
452	D	78	14	Ofis	53873 / 36724880	333	32903	26.02.2018	4306
453	D	79	14	Ofis	44575 / 36724880	333	32904	26.02.2018	4306
454	D	80	14	Ofis	42388 / 36724880	333	32905	26.02.2018	4306
455	D	81	14	Ofis	51412 / 36724880	333	32906	26.02.2018	4306
456	D	82	14	Ofis	44575 / 36724880	333	32907	26.02.2018	4306
457	D	83	14	Ofis	44849 / 36724880	333	32908	26.02.2018	4306
458	D	84	15	Ofis	54147 / 36724880	333	32909	26.02.2018	4306
459	D	85	15	Ofis	44849 / 36724880	333	32910	26.02.2018	4306
460	D	86	15	Ofis	42661 / 36724880	333	32911	26.02.2018	4306
461	D	87	15	Ofis	51686 / 36724880	333	32912	26.02.2018	4306
462	D	88	15	Ofis	44849 / 36724880	333	32913	26.02.2018	4306
463	D	89	15	Ofis	45122 / 36724880	333	32914	26.02.2018	4306
464	D	90	16	Ofis	54420 / 36724880	333	32915	26.02.2018	4306
465	D	91	16	Ofis	45122 / 36724880	333	32916	26.02.2018	4306
466	D	92	16	Ofis	42935 / 36724880	333	32917	26.02.2018	4306
467	D	93	16	Ofis	51959 / 36724880	333	32918	26.02.2018	4306
468	D	94	16	Ofis	45122 / 36724880	333	32919	26.02.2018	4306
469	D	95	16	Ofis	45396 / 36724880	333	32920	26.02.2018	4306
470	D	96	17	Ofis	54694 / 36724880	333	32921	26.02.2018	4306
471	D	97	17	Ofis	45396 / 36724880	333	32922	26.02.2018	4306
472	D	98	17	Ofis	43208 / 36724880	333	32923	26.02.2018	4306
473	D	99	17	Ofis	52232 / 36724880	333	32924	26.02.2018	4306
474	D	100	17	Ofis	45396 / 36724880	333	32925	26.02.2018	4306
475	D	101	17	Ofis	45669 / 36724880	333	32926	26.02.2018	4306
476	D	102	18	Ofis	54967 / 36724880	333	32927	26.02.2018	4306
477	D	103	18	Ofis	45669 / 36724880	333	32928	26.02.2018	4306
478	D	104	18	Ofis	43481 / 36724880	333	32929	26.02.2018	4306
479	D	105	18	Ofis	52506 / 36724880	333	32930	26.02.2018	4306
480	D	106	18	Ofis	45669 / 36724880	333	32931	26.02.2018	4306
481	D	107	18	Ofis	45943 / 36724880	333	32932	26.02.2018	4306
482	D	108	19	Ofis	55241 / 36724880	333	32933	26.02.2018	4306
483	D	109	19	Ofis	45943 / 36724880	333	32934	26.02.2018	4306
484	D	110	19	Ofis	43755 / 36724880	333	32935	26.02.2018	4306
485	D	111	19	Ofis	52779 / 36724880	333	32936	26.02.2018	4306
486	D	112	19	Ofis	45943 / 36724880	333	32937	26.02.2018	4306
487	D	113	19	Ofis	46216 / 36724880	333	32938	26.02.2018	4306
488	D	114	20	Ofis	55514 / 36724880	333	32939	26.02.2018	4306
489	D	115	20	Ofis	46216 / 36724880	333	32940	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
490	D	116	20	Ofis	44028 / 36724880	333	32941	26.02.2018	4306
491	D	117	20	Ofis	53053 / 36724880	333	32942	26.02.2018	4306
492	D	118	20	Ofis	46216 / 36724880	333	32943	26.02.2018	4306
493	D	119	20	Ofis	46490 / 36724880	333	32944	26.02.2018	4306
494	D	120	21	Ofis	55788 / 36724880	333	32945	26.02.2018	4306
495	D	121	21	Ofis	46490 / 36724880	333	32946	26.02.2018	4306
496	D	122	21	Ofis	44302 / 36724880	333	32947	26.02.2018	4306
497	D	123	21	Ofis	53326 / 36724880	333	32948	26.02.2018	4306
498	D	124	21	Ofis	46490 / 36724880	333	32949	26.02.2018	4306
499	D	125	21	Ofis	46763 / 36724880	333	32950	26.02.2018	4306
500	D	126	22	Ofis	56061 / 36724880	333	32951	26.02.2018	4306
501	D	127	22	Ofis	46763 / 36724880	333	32952	26.02.2018	4306
502	D	128	22	Ofis	44575 / 36724880	333	32953	26.02.2018	4306
503	D	129	22	Ofis	53600 / 36724880	333	32954	26.02.2018	4306
504	D	130	22	Ofis	46763 / 36724880	333	32955	26.02.2018	4306
505	D	131	22	Ofis	47037 / 36724880	333	32956	26.02.2018	4306
506	E	1	Zemin	Dükkan	50172 / 36724880	333	32957	26.02.2018	4306
507	E	2	Zemin	Dükkan	104981 / 36724880	333	32958	26.02.2018	4306
508	E	3	1	Ofis	45943 / 36724880	333	32959	26.02.2018	4306
509	E	4	1	Ofis	35277 / 36724880	333	32960	26.02.2018	4306
510	E	5	1	Ofis	35004 / 36724880	333	32961	26.02.2018	4306
511	E	6	1	Ofis	53600 / 36724880	333	32962	26.02.2018	4306
512	E	7	1	Ofis	35824 / 36724880	333	32963	26.02.2018	4306
513	E	8	1	Ofis	35824 / 36724880	333	32964	26.02.2018	4306
514	E	9	2	Ofis	44575 / 36724880	333	32965	26.02.2018	4306
515	E	10	2	Ofis	35551 / 36724880	333	32966	26.02.2018	4306
516	E	11	2	Ofis	35277 / 36724880	333	32967	26.02.2018	4306
517	E	12	2	Ofis	44028 / 36724880	333	32968	26.02.2018	4306
518	E	13	2	Ofis	36098 / 36724880	333	32969	26.02.2018	4306
519	E	14	2	Ofis	36098 / 36724880	333	32970	26.02.2018	4306
520	E	15	3	Ofis	44849 / 36724880	333	32971	26.02.2018	4306
521	E	16	3	Ofis	35824 / 36724880	333	32972	26.02.2018	4306
522	E	17	3	Ofis	35551 / 36724880	333	32973	26.02.2018	4306
523	E	18	3	Ofis	44302 / 36724880	333	32974	26.02.2018	4306
524	E	19	3	Ofis	36371 / 36724880	333	32975	26.02.2018	4306
525	E	20	3	Ofis	36371 / 36724880	333	32976	26.02.2018	4306
526	E	21	4	Ofis	45122 / 36724880	333	32977	26.02.2018	4306
527	E	22	4	Ofis	36098 / 36724880	333	32978	26.02.2018	4306
528	E	23	4	Ofis	35824 / 36724880	333	32979	26.02.2018	4306
529	E	24	4	Ofis	44575 / 36724880	333	32980	26.02.2018	4306
530	E	25	4	Ofis	36645 / 36724880	333	32981	26.02.2018	4306
531	E	26	4	Ofis	36645 / 36724880	333	32982	26.02.2018	4306
532	E	27	5	Ofis	44849 / 36724880	333	32983	26.02.2018	4306
533	E	28	5	Ofis	36371 / 36724880	333	32984	26.02.2018	4306
534	E	29	5	Ofis	36371 / 36724880	333	32985	26.02.2018	4306
535	E	30	5	Ofis	44575 / 36724880	333	32986	26.02.2018	4306
536	E	31	5	Ofis	36918 / 36724880	333	32987	26.02.2018	4306
537	E	32	5	Ofis	37192 / 36724880	333	32988	26.02.2018	4306
538	E	33	6	Ofis	45122 / 36724880	333	32989	26.02.2018	4306
539	E	34	6	Ofis	36645 / 36724880	333	32990	26.02.2018	4306
540	E	35	6	Ofis	36645 / 36724880	333	32991	26.02.2018	4306
541	E	36	6	Ofis	44849 / 36724880	333	32992	26.02.2018	4306
542	E	37	6	Ofis	37192 / 36724880	334	32993	26.02.2018	4306
543	E	38	6	Ofis	37465 / 36724880	334	32994	26.02.2018	4306
544	E	57	11	Ofis	53053 / 36724880	334	33013	26.02.2018	4306
545	E	58	11	Ofis	41294 / 36724880	334	33014	26.02.2018	4306
546	E	59	11	Ofis	41294 / 36724880	334	33015	26.02.2018	4306
547	E	60	11	Ofis	50592 / 36724880	334	33016	26.02.2018	4306
548	E	61	11	Ofis	44028 / 36724880	334	33017	26.02.2018	4306
549	E	62	11	Ofis	44302 / 36724880	334	33018	26.02.2018	4306
550	E	63	12	Ofis	53326 / 36724880	334	33019	26.02.2018	4306
551	E	64	12	Ofis	41567 / 36724880	334	33020	26.02.2018	4306
552	E	65	12	Ofis	41567 / 36724880	334	33021	26.02.2018	4306
553	E	66	12	Ofis	50865 / 36724880	334	33022	26.02.2018	4306

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
554	E	67	12	Ofis	44302 / 36724880	334	33023	26.02.2018	4306
555	E	68	12	Ofis	44575 / 36724880	334	33024	26.02.2018	4306
556	E	69	13	Ofis	53600 / 36724880	334	33025	26.02.2018	4306
557	E	70	13	Ofis	41841 / 36724880	334	33026	26.02.2018	4306
558	E	71	13	Ofis	41841 / 36724880	334	33027	26.02.2018	4306
559	E	72	13	Ofis	51139 / 36724880	334	33028	26.02.2018	4306
560	E	73	13	Ofis	44575 / 36724880	334	33029	26.02.2018	4306
561	E	74	13	Ofis	44849 / 36724880	334	33030	26.02.2018	4306
562	E	75	14	Ofis	53873 / 36724880	334	33031	26.02.2018	4306
563	E	76	14	Ofis	42114 / 36724880	334	33032	26.02.2018	4306
564	E	77	14	Ofis	42114 / 36724880	334	33033	26.02.2018	4306
565	E	78	14	Ofis	51412 / 36724880	334	33034	26.02.2018	4306
566	E	79	14	Ofis	44849 / 36724880	334	33035	26.02.2018	4306
567	E	80	14	Ofis	45122 / 36724880	334	33036	26.02.2018	4306
568	E	81	15	Ofis	54147 / 36724880	334	33037	26.02.2018	4306
569	E	82	15	Ofis	42388 / 36724880	334	33038	26.02.2018	4306
570	E	83	15	Ofis	42388 / 36724880	334	33039	26.02.2018	4306
571	E	84	15	Ofis	51686 / 36724880	334	33040	26.02.2018	4306
572	E	85	15	Ofis	45122 / 36724880	334	33041	26.02.2018	4306
573	E	86	15	Ofis	45396 / 36724880	334	33042	26.02.2018	4306
574	F	1	Zemin	Dükkan	80825 / 36724880	334	33043	26.02.2018	4306
575	F	2	Zemin	Dükkan	273784 / 36724880	334	33044	26.02.2018	4306
576	F	3	Zemin	Dükkan	44666 / 36724880	334	33045	26.02.2018	4306
577	F	4	Zemin	Dükkan	83864 / 36724880	334	33046	26.02.2018	4306
578	F	5	Zemin	Dükkan	108628 / 36724880	334	33047	26.02.2018	4306
579	F	6	Zemin	Dükkan	136126 / 36724880	334	33048	26.02.2018	4306
580	F	7	Zemin	Dükkan	120478 / 36724880	334	33049	26.02.2018	4306
581	F	8	Zemin	Dükkan	69734 / 36724880	334	33050	26.02.2018	4306
582	F	9	Zemin	Dükkan	68519 / 36724880	334	33051	26.02.2018	4306
583	F	10	Zemin	Dükkan	4254 / 36724880	334	33052	26.02.2018	4306
584	F	11	Zemin	Dükkan	4254 / 36724880	334	33053	26.02.2018	4306
585	F	12	1	Dükkan	75356 / 36724880	334	33054	26.02.2018	4306
586	F	13	1	Dükkan	60011 / 36724880	334	33055	26.02.2018	4306
587	F	14	1	Dükkan	124124 / 36724880	334	33056	26.02.2018	4306
588	F	15	1	Dükkan	24156 / 36724880	334	33057	26.02.2018	4306
589	F	16	1	Dükkan	17927 / 36724880	334	33058	26.02.2018	4306
590	F	17	1	Dükkan	17320 / 36724880	334	33059	26.02.2018	4306
591	F	18	1	Dükkan	27043 / 36724880	334	33060	26.02.2018	4306
592	F	19	1	Dükkan	22789 / 36724880	334	33061	26.02.2018	4306
593	F	20	1	Dükkan	32360 / 36724880	334	33062	26.02.2018	4306
594	F	21	1	Dükkan	28410 / 36724880	334	33063	26.02.2018	4306
595	F	22	1	Dükkan	66088 / 36724880	334	33064	26.02.2018	4306
596	F	23	1	Dükkan	2887 / 36724880	334	33065	26.02.2018	4306
597	F	24	1	Dükkan	2887 / 36724880	334	33066	26.02.2018	4306
598	F	25	1	Dükkan	2887 / 36724880	334	33067	26.02.2018	4306

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

21.12.2018 tarihi itibarı ile Kartal Tapu Müdürlüğü'nde temin edilen konu taşınmazlara ilişkin "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı değişikliği: 21.05.2018 tarihli. (21.05.2018 tarih ve 11330 yevmiye no ile)
- A Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile)

- 3402 sayılı Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (19.07.2018 tarih ve 16421 yevmiye no ile)
- A, B ve E Blok KM'ye çevrilmiştir. (10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile)
- A, B, C ve E Blok KM'ne çevrilmiştir. (22.10.2018 tarih ve 23813 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

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

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

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazlardan A, B, C ve E Blok'ta yer alan taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında, D ve F Blok'ta yer alan taşınmazların ise sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sistemi'nden temin edilen kat irtifakına esas 17.09.2015 tarihli mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 598 adet taşınmazın brüt kullanım alanları ile mal sahibinden temin edilen genel brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Proje bünyesinde yer alan dükkanlar brüt kullanım alanları, konutlar ve ofisler ise genel brüt kullanım alanları ile pazarlanmakta olup, değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	1	Zemin+1	Dubleks Konut	197,36	265,13
2	A	2	Zemin+1	Dubleks Konut	197,36	265,13
3	A	3	1	Konut	144,70	195,35
4	A	4	1	Konut	144,70	195,35
5	A	5	2+3+4	Tripleks Konut	271,25	355,25
6	A	10	2	Konut	136,71	184,56
7	A	13	2	Konut	144,70	195,35

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
8	A	15	3	Konut	144,70	195,35
9	A	22	3	Konut	144,70	195,35
10	A	29	4	Konut	67,90	91,67
11	A	31	5	Konut	183,40	245,70
12	A	34	5	Konut	153,22	206,85
13	A	39	5	Konut	182,09	245,61
14	A	40	6	Konut	164,63	222,25
15	A	43	6	Konut	147,63	199,30
16	A	47	6	Konut	216,16	291,82
17	A	48	7	Konut	164,47	222,03
18	A	51	7	Konut	147,63	199,30
19	A	55	7	Konut	216,01	291,61
20	A	56	8	Konut	163,74	221,05
21	A	59	8	Konut	147,63	199,30
22	A	62	8	Konut	68,18	92,38
23	A	63	8	Konut	215,27	290,61
24	A	64	9	Konut	162,79	219,77
25	A	67	9	Konut	147,63	199,30
26	A	71	9	Konut	214,32	289,33
27	A	72	10	Konut	161,79	218,42
28	A	75	10	Konut	147,63	199,30
29	A	79	10	Konut	213,32	287,98
30	A	80	11	Konut	160,82	217,11
31	A	83	11	Konut	147,63	199,30
32	A	87	11	Konut	212,35	286,67
33	A	88	12	Konut	159,90	215,87
34	A	91	12	Konut	147,63	199,30
35	A	95	12	Konut	211,43	285,43
36	A	96	13	Konut	159,05	214,72
37	A	99	13	Konut	147,63	199,30
38	A	103	13	Konut	210,58	284,28
39	A	105	14	Konut	96,28	129,98
40	A	107	14	Konut	147,63	199,30
41	A	111	14	Konut	209,80	283,23
42	A	113	15	Konut	96,28	129,98
43	A	115	15	Konut	147,63	199,30
44	A	119	15	Konut	209,10	282,29
45	A	121	16	Konut	96,28	129,98
46	A	123	16	Konut	147,63	199,30
47	A	127	16	Konut	208,47	281,43
48	A	129	17	Konut	96,28	129,98
49	A	130	17	Konut	69,67	94,05
50	A	131	17	Konut	147,63	199,30
51	A	135	17	Konut	207,91	280,68
52	A	137	18	Konut	96,28	129,98
53	A	138	18	Konut	69,67	94,05
54	A	139	18	Konut	147,63	199,30
55	A	142	18	Konut	68,18	92,04
56	A	143	18	Konut	207,42	280,02
57	A	147	19	Konut	147,63	199,30
58	A	151	19	Konut	205,16	276,97
59	A	153	20	Konut	96,70	130,55

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
60	A	155	20	Konut	148,26	200,15
61	A	159	20	Konut	205,70	277,70
62	A	161	21	Konut	96,70	130,55
63	A	162	21	Konut	70,44	95,09
64	A	163	21	Konut	148,26	200,15
65	A	166	21	Konut	68,73	92,79
66	A	167	21	Konut	205,70	277,70
67	A	169	23	Konut	118,04	159,35
68	A	170	23	Konut	72,73	98,19
69	A	171	23	Konut	116,30	157,01
70	A	175	23	Konut	68,73	92,79
71	A	176	23	Konut	205,70	277,70
72	A	179	24	Konut	72,73	98,19
73	A	180	24	Konut	116,30	157,01
74	A	185	24	Konut	205,70	277,70
75	A	187	25	Konut	118,04	159,35
76	A	189	25	Konut	116,30	157,01
77	A	190	25	Konut	45,96	62,05
78	A	196	26	Konut	118,04	159,35
79	A	198	26	Konut	116,30	157,01
80	A	202	26	Konut	68,73	92,79
81	A	205	27	Konut	118,04	159,35
82	A	206	27	Konut	72,73	98,19
83	A	207	27	Konut	116,30	157,01
84	A	214	28	Konut	118,04	159,35
85	A	215	28	Konut	72,73	98,19
86	A	216	28	Konut	116,30	157,01
87	A	223	29	Konut	112,45	151,81
88	A	224	29	Konut	112,45	151,81
89	A	225	29	Konut	116,30	157,01
90	A	229	29	Konut	68,73	92,79
91	A	233	30	Konut	112,45	151,81
92	A	234	30	Konut	112,45	151,81
93	A	235	30	Konut	116,30	157,01
94	A	239	30	Konut	68,73	92,79
95	A	243	31	Konut	112,45	151,81
96	A	244	31	Konut	112,45	151,81
97	A	245	31	Konut	116,30	157,01
98	A	246	31	Konut	45,96	62,05
99	A	249	31	Konut	68,73	92,79
100	A	253	32	Konut	112,45	151,81
101	A	254	32	Konut	112,45	151,81
102	A	255	32	Konut	116,30	157,01
103	A	259	32	Konut	68,73	92,79
104	A	263	33	Konut	112,45	151,81
105	A	264	33	Konut	112,45	151,81
106	A	265	33	Konut	116,30	157,01
107	A	269	33	Konut	68,73	92,79
108	A	273	34	Konut	112,45	151,81
109	A	274	34	Konut	112,45	151,81
110	A	275	34	Konut	116,30	157,01
111	A	279	34	Konut	68,73	92,79

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
112	A	280	34	Konut	72,18	97,44
113	A	283	35	Konut	112,45	151,81
114	A	284	35	Konut	112,45	151,81
115	A	285	35	Konut	116,30	157,01
116	A	287	35	Konut	65,27	88,11
117	A	288	35	Konut	72,66	98,09
118	A	289	35	Konut	68,73	92,79
119	A	293	36	Konut	112,45	151,81
120	A	294	36	Konut	112,45	151,81
121	A	295	36	Konut	116,30	157,01
122	A	299	36	Konut	68,73	92,79
123	A	303	37	Konut	112,45	151,81
124	A	304	37	Konut	112,45	151,81
125	A	305	37	Konut	116,30	157,01
126	A	309	37	Konut	68,73	92,79
127	A	310	37	Konut	72,18	97,44
128	A	313	38	Konut	112,45	151,81
129	A	314	38	Konut	112,45	151,81
130	A	315	38	Konut	116,30	157,01
131	A	319	38	Konut	68,73	92,79
132	A	323	39	Konut	222,48	300,59
133	A	324	39	Konut	116,29	156,99
134	A	326	39	Konut	64,98	87,72
135	A	327	39	Konut	221,97	299,78
136	A	328	40	Konut	222,48	300,59
137	A	329	40	Konut	116,29	156,99
138	A	331	40	Konut	64,98	87,72
139	A	332	40	Konut	221,97	299,78
140	B	1	1. Bodrum	Konut	123,39	166,58
141	B	5	Zemin	Konut	187,39	252,98
142	B	6	Zemin	Konut	187,69	253,38
143	B	10	1	Konut	187,39	252,98
144	B	11	1	Konut	187,69	253,38
145	B	14	1+2	Dubleks Konut	200,46	270,62
146	B	15	1+2	Dubleks Konut	193,11	258,36
147	B	16	2	Konut	70,45	95,11
148	B	19	2	Konut	187,39	252,98
149	B	20	2	Konut	187,69	253,38
150	B	24	2	Konut	78,30	105,71
151	B	29	3	Konut	187,69	253,38
152	B	32	3	Konut	148,85	200,95
153	B	33	3	Konut	78,30	105,71
154	B	34	3+4+5	Tripleks Konut	275,32	363,06
155	B	35	3+4+5	Tripleks Konut	259,87	339,59
156	B	39	4	Konut	180,60	243,81
157	B	40	4	Konut	180,90	244,22
158	B	43	4	Konut	148,92	201,04
159	B	44	4	Konut	78,30	105,71
160	B	48	5	Konut	170,34	229,96
161	B	49	5	Konut	170,64	230,36
162	B	52	5	Konut	148,92	201,04
163	B	53	5	Konut	78,30	105,71

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
164	B	57	6	Konut	170,06	229,58
165	B	58	6	Konut	170,36	229,99
166	B	61	6	Konut	148,92	201,04
167	B	62	6	Konut	78,07	105,39
168	B	66	7	Konut	169,73	229,14
169	B	67	7	Konut	169,73	229,14
170	B	68	7	Konut	96,28	129,98
171	B	70	7	Konut	147,63	199,30
172	B	74	8	Konut	168,76	227,83
173	B	75	8	Konut	168,76	227,83
174	B	76	8	Konut	96,28	129,98
175	B	78	8	Konut	147,63	199,30
176	B	82	9	Konut	167,77	226,49
177	B	83	9	Konut	167,77	226,49
178	B	86	9	Konut	147,63	199,30
179	B	90	10	Konut	166,80	225,18
180	B	91	10	Konut	166,80	225,18
181	B	92	10	Konut	96,28	129,98
182	B	93	10	Konut	69,67	94,05
183	B	94	10	Konut	147,63	199,30
184	B	98	11	Konut	165,89	223,95
185	B	99	11	Konut	165,89	223,95
186	B	100	11	Konut	96,28	129,98
187	B	102	11	Konut	147,63	199,30
188	B	106	12	Konut	165,05	222,82
189	B	108	12	Konut	96,28	129,98
190	B	110	12	Konut	147,63	199,30
191	B	113	13	Konut	117,36	158,44
192	B	114	13	Konut	164,29	221,79
193	B	116	13	Konut	96,28	129,98
194	B	118	13	Konut	147,63	199,30
195	B	121	14	Konut	117,36	158,44
196	B	122	14	Konut	163,61	220,87
197	B	124	14	Konut	96,28	129,98
198	B	126	14	Konut	147,63	199,30
199	B	129	15	Konut	117,36	158,44
200	B	130	15	Konut	162,99	220,04
201	B	134	15	Konut	147,63	199,30
202	B	137	16	Konut	117,36	158,44
203	B	142	16	Konut	147,63	199,30
204	B	145	17	Konut	117,36	158,44
205	B	150	17	Konut	147,63	199,30
206	B	151	18	Konut	117,68	158,87
207	B	153	18	Konut	117,36	158,44
208	B	158	18	Konut	147,63	199,30
209	B	159	19	Konut	118,01	159,31
210	B	166	19	Konut	148,26	200,15
211	B	167	20	Konut	118,01	159,31
212	B	169	20	Konut	118,04	159,35
213	B	174	20	Konut	148,26	200,15
214	B	175	21	Konut	118,01	159,31
215	B	177	21	Konut	118,04	159,35

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
216	B	182	21	Konut	148,26	200,15
217	B	183	22	Konut	118,01	159,31
218	B	185	22	Konut	118,04	159,35
219	B	190	22	Konut	148,26	200,15
220	B	192	24	Konut	65,27	88,11
221	B	193	24	Konut	72,66	98,09
222	B	194	24	Konut	68,73	92,79
223	B	203	25	Konut	65,27	88,11
224	B	204	25	Konut	72,66	98,09
225	B	210	25	Konut	112,45	151,81
226	B	214	26	Konut	65,27	88,11
227	B	225	27	Konut	65,27	88,11
228	B	226	27	Konut	72,66	98,09
229	B	233	27	Konut	65,27	88,11
230	B	235	28	Konut	45,96	62,05
231	B	236	28	Konut	65,27	88,11
232	B	237	28	Konut	72,66	98,09
233	B	244	28	Konut	65,27	88,11
234	B	245	28	Konut	45,96	62,05
235	B	247	29	Konut	65,27	88,11
236	B	248	29	Konut	72,66	98,09
237	B	254	29	Konut	112,45	151,81
238	B	258	30	Konut	65,27	88,11
239	B	259	30	Konut	72,66	98,09
240	B	260	30	Konut	68,73	92,79
241	B	269	31	Konut	65,27	88,11
242	B	270	31	Konut	72,66	98,09
243	B	271	31	Konut	68,73	92,79
244	B	277	31	Konut	65,27	88,11
245	B	280	32	Konut	65,27	88,11
246	B	281	32	Konut	72,66	98,09
247	B	282	32	Konut	68,73	92,79
248	B	287	32	Konut	112,45	151,81
249	B	288	32	Konut	65,27	88,11
250	B	291	33	Konut	65,27	88,11
251	B	292	33	Konut	72,66	98,09
252	B	293	33	Konut	68,73	92,79
253	B	298	33	Konut	112,45	151,81
254	B	302	34	Konut	65,27	88,11
255	B	303	34	Konut	72,66	98,09
256	B	313	35	Konut	64,98	87,72
257	B	314	35	Konut	221,97	299,78
258	B	317	35	Konut	64,98	87,72
259	B	320	36	Konut	64,98	87,72
260	B	321	36	Konut	221,97	299,78
261	B	322	36	Konut	222,48	300,59
262	B	323	36	Konut	64,98	87,72
263	C	1	1	Konut	209,40	282,69
264	C	6	1	Konut	215,08	290,36
265	C	7	2	Konut	187,69	253,38
266	C	10	2	Konut	52,81	71,46
267	C	11	2+3	Dubleks Konut	202,46	273,32

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
268	C	12	2+3	Dubleks Konut	193,11	258,36
269	C	15	2	Konut	187,39	252,98
270	C	16	3	Konut	187,69	253,38
271	C	19	3	Konut	70,45	95,11
272	C	22	3	Konut	187,39	252,98
273	C	23	4	Konut	187,69	253,38
274	C	25	4	Konut	68,22	92,10
275	C	26	4	Konut	154,52	208,60
276	C	28	4+5+6	Tripleks Konut	274,84	362,76
277	C	29	4+5+6	Tripleks Konut	259,44	339,13
278	C	33	4	Konut	187,39	252,98
279	C	34	5	Konut	180,90	244,22
280	C	37	5	Konut	148,92	201,04
281	C	39	5	Konut	70,45	95,11
282	C	42	5	Konut	180,60	243,81
283	C	43	6	Konut	170,64	230,36
284	C	46	6	Konut	148,92	201,04
285	C	51	6	Konut	170,34	229,96
286	C	52	7	Konut	170,36	229,99
287	C	53	7	Konut	66,09	89,22
288	C	55	7	Konut	148,92	201,04
289	C	58	7	Konut	62,30	84,11
290	C	60	7	Konut	170,06	229,58
291	C	61	8	Konut	169,73	229,14
292	C	64	8	Konut	147,63	199,30
293	C	69	8	Konut	169,73	229,14
294	C	70	9	Konut	168,76	227,83
295	C	73	9	Konut	147,63	199,30
296	C	77	9	Konut	117,36	158,44
297	C	78	9	Konut	168,76	227,83
298	C	79	10	Konut	167,77	226,49
299	C	87	10	Konut	167,77	226,49
300	C	88	11	Konut	166,80	225,18
301	C	91	11	Konut	147,63	199,30
302	C	96	11	Konut	166,80	225,18
303	C	97	12	Konut	165,89	223,95
304	C	98	12	Konut	96,28	129,98
305	C	100	12	Konut	147,63	199,30
306	C	101	12	Konut	45,86	61,91
307	C	105	12	Konut	165,89	223,95
308	C	106	13	Konut	165,05	222,82
309	C	109	13	Konut	147,63	199,30
310	C	114	13	Konut	165,05	222,82
311	C	115	14	Konut	164,29	221,79
312	C	118	14	Konut	147,63	199,30
313	C	124	15	Konut	163,61	220,87
314	C	127	15	Konut	147,63	199,30
315	C	133	16	Konut	162,99	220,04
316	C	134	16	Konut	96,28	129,98
317	C	136	16	Konut	147,63	199,30
318	C	145	17	Konut	147,63	199,30
319	C	151	18	Konut	161,97	218,66

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
320	C	154	18	Konut	147,63	199,30
321	C	158	18	Konut	117,36	158,44
322	C	160	19	Konut	159,80	215,73
323	C	163	19	Konut	147,63	199,30
324	C	170	20	Konut	96,70	130,54
325	C	172	20	Konut	148,26	200,15
326	C	181	21	Konut	148,26	200,15
327	C	190	22	Konut	148,26	200,15
328	C	194	22	Konut	118,04	159,35
329	C	196	23	Konut	160,23	216,31
330	C	199	23	Konut	148,26	200,15
331	C	201	23	Konut	65,27	88,11
332	C	202	23	Konut	73,03	98,59
333	C	203	23	Konut	118,04	159,35
334	C	210	25	Konut	65,27	88,11
335	C	211	25	Konut	72,66	98,09
336	C	219	26	Konut	65,27	88,11
337	C	221	26	Konut	68,73	92,79
338	C	226	27	Konut	116,30	157,01
339	C	228	27	Konut	65,27	88,11
340	C	237	28	Konut	65,27	88,11
341	C	246	29	Konut	65,27	88,11
342	C	247	29	Konut	72,66	98,09
343	C	253	30	Konut	116,30	157,01
344	C	255	30	Konut	65,27	88,11
345	C	256	30	Konut	72,66	98,09
346	C	262	31	Konut	116,30	157,01
347	C	264	31	Konut	65,27	88,11
348	C	265	31	Konut	72,66	98,09
349	C	271	32	Konut	112,45	151,81
350	C	272	32	Konut	116,30	157,01
351	C	273	32	Konut	45,96	62,05
352	C	274	32	Konut	65,27	88,11
353	C	275	32	Konut	72,66	98,09
354	C	282	33	Konut	116,30	157,01
355	C	284	33	Konut	65,27	88,11
356	C	285	33	Konut	72,66	98,09
357	C	286	33	Konut	68,73	92,79
358	C	289	34	Konut	123,13	166,23
359	C	292	34	Konut	116,30	157,01
360	C	294	34	Konut	65,27	88,11
361	C	295	34	Konut	72,66	98,09
362	C	305	35	Konut	72,66	98,09
363	C	308	35	Konut	123,13	166,23
364	C	310	36	Konut	222,48	300,59
365	C	311	36	Konut	116,29	156,99
366	C	313	36	Konut	64,98	87,72

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
367	C	314	36	Konut	221,97	299,78
368	C	315	37	Konut	222,48	300,59
369	C	316	37	Konut	116,29	156,99
370	C	318	37	Konut	64,98	87,72
371	C	319	37	Konut	221,97	299,78
372	C	320	1. Bodrum	Dükkan	214,18	462,31
373	C	321	1. Bodrum	Dükkan	209,59	452,40
374	C	322	1. Bodrum	Dükkan	333,83	720,58
375	D	1	Zemin	Dükkan	148,41	400,21
376	D	2	Zemin	Dükkan	139,25	375,51
377	D	3	Zemin	Dükkan	324,11	874,00
378	D	4	Zemin	Dükkan	239,22	645,09
379	D	5	Zemin	Dükkan	298,54	805,05
380	D	6	1	Ofis	263,86	360,73
381	D	7	1	Ofis	179,67	299,08
382	D	8	1	Ofis	179,67	299,08
383	D	9	1	Ofis	332,03	360,78
384	D	10	1	Ofis	179,69	299,11
385	D	11	1	Ofis	179,69	299,11
386	D	12	2	Ofis	217,01	360,73
387	D	13	2	Ofis	179,92	299,08
388	D	14	2	Ofis	179,92	299,08
389	D	15	2	Ofis	217,04	360,78
390	D	16	2	Ofis	179,94	299,11
391	D	17	2	Ofis	179,94	299,11
392	D	18	3	Ofis	217,01	360,73
393	D	19	3	Ofis	179,92	299,08
394	D	20	3	Ofis	179,92	299,08
395	D	21	3	Ofis	217,04	360,78
396	D	22	3	Ofis	179,94	299,11
397	D	23	3	Ofis	179,94	299,11
398	D	24	4	Ofis	217,01	360,73
399	D	25	4	Ofis	179,92	299,08
400	D	26	4	Ofis	179,92	299,08
401	D	27	4	Ofis	217,04	360,78
402	D	28	4	Ofis	179,94	299,11
403	D	29	4	Ofis	179,94	299,11
404	D	30	5	Ofis	217,01	360,73
405	D	31	5	Ofis	179,92	299,08
406	D	32	5	Ofis	179,92	299,08
407	D	33	5	Ofis	217,04	360,78
408	D	34	5	Ofis	179,94	299,11
409	D	35	5	Ofis	179,94	299,11
410	D	36	6	Ofis	217,01	360,73
411	D	37	6	Ofis	179,92	299,08
412	D	38	6	Ofis	179,92	299,08
413	D	39	6	Ofis	217,04	360,78
414	D	40	6	Ofis	179,94	299,11
415	D	41	6	Ofis	179,94	299,11
416	D	42	7	Ofis	217,01	360,73
417	D	43	7	Ofis	179,92	299,08

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
418	D	44	7	Ofis	179,92	299,08
419	D	45	7	Ofis	217,04	360,78
420	D	46	7	Ofis	179,94	299,11
421	D	47	7	Ofis	179,94	299,11
422	D	48	8	Ofis	217,01	360,73
423	D	49	8	Ofis	179,92	299,08
424	D	50	8	Ofis	179,92	299,08
425	D	51	8	Ofis	217,04	360,78
426	D	52	8	Ofis	179,94	299,11
427	D	53	8	Ofis	179,94	299,11
428	D	54	9	Ofis	217,01	360,73
429	D	55	9	Ofis	179,92	299,08
430	D	56	9	Ofis	179,92	299,08
431	D	57	9	Ofis	217,04	360,78
432	D	58	9	Ofis	179,94	299,11
433	D	59	9	Ofis	179,94	299,11
434	D	60	10	Ofis	217,01	360,73
435	D	61	10	Ofis	179,92	299,08
436	D	62	10	Ofis	179,92	299,08
437	D	63	10	Ofis	217,04	360,78
438	D	64	10	Ofis	179,94	299,11
439	D	65	10	Ofis	179,94	299,11
440	D	66	12	Ofis	217,01	360,73
441	D	67	12	Ofis	179,92	299,08
442	D	68	12	Ofis	179,92	299,08
443	D	69	12	Ofis	217,04	360,78
444	D	70	12	Ofis	179,94	299,11
445	D	71	12	Ofis	179,94	299,11
446	D	72	13	Ofis	217,01	360,73
447	D	73	13	Ofis	179,92	299,08
448	D	74	13	Ofis	179,92	299,08
449	D	75	13	Ofis	217,04	360,78
450	D	76	13	Ofis	179,94	299,11
451	D	77	13	Ofis	179,94	299,11
452	D	78	14	Ofis	215,10	360,67
453	D	79	14	Ofis	181,20	303,83
454	D	80	14	Ofis	181,20	303,83
455	D	81	14	Ofis	215,13	360,73
456	D	82	14	Ofis	180,57	302,78
457	D	83	14	Ofis	180,57	302,78
458	D	84	15	Ofis	215,10	360,67
459	D	85	15	Ofis	181,20	303,83
460	D	86	15	Ofis	181,20	303,83
461	D	87	15	Ofis	215,13	360,73
462	D	88	15	Ofis	180,57	302,78
463	D	89	15	Ofis	180,57	302,78
464	D	90	16	Ofis	215,10	360,67
465	D	91	16	Ofis	181,20	303,83
466	D	92	16	Ofis	181,20	303,83
467	D	93	16	Ofis	215,13	360,73
468	D	94	16	Ofis	180,57	302,78
469	D	95	16	Ofis	180,57	302,78

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
470	D	96	17	Ofis	215,10	360,67
471	D	97	17	Ofis	181,20	303,83
472	D	98	17	Ofis	181,20	303,83
473	D	99	17	Ofis	215,13	360,73
474	D	100	17	Ofis	180,57	302,78
475	D	101	17	Ofis	180,57	302,78
476	D	102	18	Ofis	215,10	360,67
477	D	103	18	Ofis	181,20	303,83
478	D	104	18	Ofis	181,20	303,83
479	D	105	18	Ofis	215,13	360,73
480	D	106	18	Ofis	180,57	302,78
481	D	107	18	Ofis	180,57	302,78
482	D	108	19	Ofis	215,10	360,67
483	D	109	19	Ofis	181,20	303,83
484	D	110	19	Ofis	181,20	303,83
485	D	111	19	Ofis	215,13	360,73
486	D	112	19	Ofis	180,57	302,78
487	D	113	19	Ofis	180,57	302,78
488	D	114	20	Ofis	215,10	360,67
489	D	115	20	Ofis	181,20	303,83
490	D	116	20	Ofis	181,20	303,83
491	D	117	20	Ofis	215,13	360,73
492	D	118	20	Ofis	180,57	302,78
493	D	119	20	Ofis	180,57	302,78
494	D	120	21	Ofis	215,10	360,67
495	D	121	21	Ofis	181,20	303,83
496	D	122	21	Ofis	181,20	303,83
497	D	123	21	Ofis	215,13	360,73
498	D	124	21	Ofis	180,57	302,78
499	D	125	21	Ofis	180,57	302,78
500	D	126	22	Ofis	215,10	360,67
501	D	127	22	Ofis	181,20	303,83
502	D	128	22	Ofis	181,20	303,83
503	D	129	22	Ofis	215,13	360,73
504	D	130	22	Ofis	180,57	302,78
505	D	131	22	Ofis	180,57	302,78
506	E	1	Zemin	Dükkan	388,51	1.047,67
507	E	2	Zemin	Dükkan	276,54	745,73
508	E	3	1	Ofis	247,73	360,75
509	E	4	1	Ofis	179,97	299,19
510	E	5	1	Ofis	179,97	299,19
511	E	6	1	Ofis	396,40	360,75
512	E	7	1	Ofis	179,92	299,11
513	E	8	1	Ofis	179,92	299,11
514	E	9	2	Ofis	217,00	360,75
515	E	10	2	Ofis	179,97	299,19
516	E	11	2	Ofis	179,97	299,19
517	E	12	2	Ofis	217,00	360,75
518	E	13	2	Ofis	179,92	299,11
519	E	14	2	Ofis	179,92	299,11

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
520	E	15	3	Ofis	217,00	360,75
521	E	16	3	Ofis	179,97	299,19
522	E	17	3	Ofis	179,97	299,19
523	E	18	3	Ofis	217,00	360,75
524	E	19	3	Ofis	179,92	299,11
525	E	20	3	Ofis	179,92	299,11
526	E	21	4	Ofis	217,00	360,75
527	E	22	4	Ofis	179,97	299,19
528	E	23	4	Ofis	179,97	299,19
529	E	24	4	Ofis	217,00	360,75
530	E	25	4	Ofis	179,92	299,11
531	E	26	4	Ofis	179,92	299,11
532	E	27	5	Ofis	215,09	360,70
533	E	28	5	Ofis	180,92	303,40
534	E	29	5	Ofis	180,92	303,40
535	E	30	5	Ofis	215,09	360,70
536	E	31	5	Ofis	180,87	303,32
537	E	32	5	Ofis	180,87	303,32
538	E	33	6	Ofis	215,09	360,70
539	E	34	6	Ofis	180,92	303,40
540	E	35	6	Ofis	180,92	303,40
541	E	36	6	Ofis	215,09	360,70
542	E	37	6	Ofis	180,87	303,32
543	E	38	6	Ofis	180,87	303,32
544	E	57	11	Ofis	215,09	360,70
545	E	58	11	Ofis	180,92	303,40
546	E	59	11	Ofis	180,92	303,40
547	E	60	11	Ofis	215,09	360,70
548	E	61	11	Ofis	180,87	303,32
549	E	62	11	Ofis	180,87	303,32
550	E	63	12	Ofis	215,09	360,70
551	E	64	12	Ofis	180,92	303,40
552	E	65	12	Ofis	180,92	303,40
553	E	66	12	Ofis	215,09	360,70
554	E	67	12	Ofis	180,87	303,32
555	E	68	12	Ofis	180,87	303,32
556	E	69	13	Ofis	215,09	360,70
557	E	70	13	Ofis	180,92	303,40
558	E	71	13	Ofis	180,92	303,40
559	E	72	13	Ofis	215,09	360,70
560	E	73	13	Ofis	180,87	303,32
561	E	74	13	Ofis	180,87	303,32
562	E	75	14	Ofis	215,09	360,70
563	E	76	14	Ofis	180,92	303,40
564	E	77	14	Ofis	180,92	303,40
565	E	78	14	Ofis	215,09	360,70
566	E	79	14	Ofis	180,87	303,32

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	GENEL BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
567	E	80	14	Ofis	180,87	303,32
568	E	81	15	Ofis	215,09	360,70
569	E	82	15	Ofis	180,92	303,40
570	E	83	15	Ofis	180,92	303,40
571	E	84	15	Ofis	215,09	360,70
572	E	85	15	Ofis	180,87	303,32
573	E	86	15	Ofis	180,87	303,32
574	F	1	Zemin	Dükkan	213,08	973,73
575	F	2	Zemin	Dükkan	721,02	3.294,89
576	F	3	Zemin	Dükkan	117,87	538,64
577	F	4	Zemin	Dükkan	222,19	1.010,65
578	F	5	Zemin	Dükkan	286,05	1.307,18
579	F	6	Zemin	Dükkan	358,59	1.638,67
580	F	7	Zemin	Dükkan	317,57	1.451,22
581	F	8	Zemin	Dükkan	183,75	839,69
582	F	9	Zemin	Dükkan	180,53	824,98
583	F	10	Zemin	Dükkan	11,40	52,10
584	F	11	Zemin	Dükkan	11,40	52,10
585	F	12	1	Dükkan	233,51	1.067,09
586	F	13	1	Dükkan	186,31	851,39
587	F	14	1	Dükkan	384,55	1.757,30
588	F	15	1	Dükkan	75,10	343,19
589	F	16	1	Dükkan	55,84	255,18
590	F	17	1	Dükkan	54,02	246,86
591	F	18	1	Dükkan	87,62	384,73
592	F	19	1	Dükkan	70,68	322,99
593	F	20	1	Dükkan	100,44	458,99
594	F	21	1	Dükkan	88,15	402,82
595	F	22	1	Dükkan	204,78	935,80
596	F	23	1	Dükkan	9,15	41,81
597	F	24	1	Dükkan	9,02	41,22
598	F	25	1	Dükkan	9,15	41,81
TOPLAM					91.594,54	151.426,36

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 15.10.2018 tarih ve 37169365-310 sayılı imar durumu yazısına ve Kartal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 19.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut + Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Parselin bir kısmı da yolda kalmaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki sekildedir:

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



Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

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

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

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

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

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO'SU	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI
A	28.05.2018	187	77.932,38	VA
B	27.08.2018	317	73.282,07	VA
C	03.10.2018	353	74.692,03	VA
E	27.08.2018	317	28.814,13	VA

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

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

Kartal Manzara Adalar Projesi bünyesinde yer alan A, B, C ve E bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. A, B, C ve E Bloklar'ın kat mülkiyetine geçiş işlemleri tamamlanmıştır. D ve F Bloklar ise kat irtifakı kurulmuş vaziyettedirler. Değerleme tarihi itibarı ile D ve F Bloklarında kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin ilgili kurumlarda devam etmekte olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazlardan A, B, C ve E Blok'ta yer alan taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında, D ve F Blok'ta yer alan taşınmazların ise sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu gayrimenkullerin, 26.02.2018 tarih ve 4306 yevmiye no ile kat irtifakının kurularak oluştuğu, sonrasında 10.07.2018 tarih ve 15606 yevmiye no ile A blok için, 10.09.2018 tarih ve 20013 yevmiye no ile B ve E bloklar için, 22.10.2018 tarih ve 22813 yevmiye no ile ise E blok için kat mülkiyetine geçilmiştir. Kat mülkiyetine geçilmesi sonrasında mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. D ve F Bloklar için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

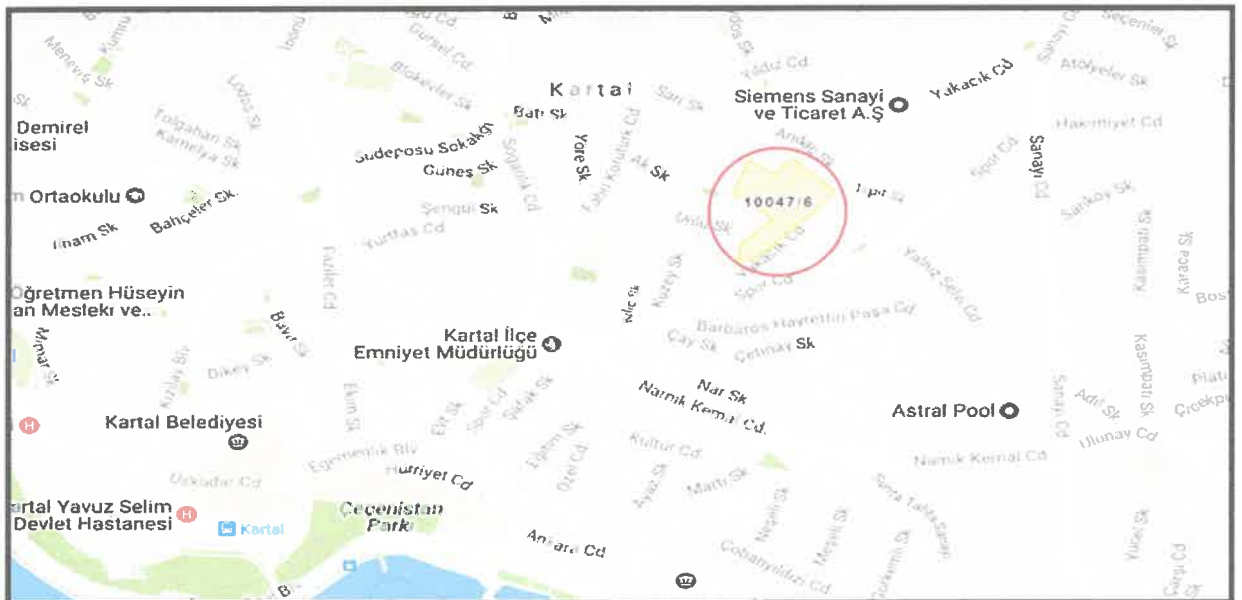
5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Karlıktepe Mahallesi, Yakacık Caddesi üzerinde yer alan Manzara Adalar Projesi bünyesindeki A Blok'ta 139 adet konut, B Blok'ta 123 adet konut, C Blok'ta 109 adet konut ve 3 adet dükkan, D Blok'ta 5 adet dükkan, 126 adet ofis, E Blok'ta 2 adet dükkan, 66 adet ofis ve F Blok'ta 25 adet dükkan olmak üzere toplam 598 adet bağımsız bölümdür.

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

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

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



5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

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

5.3. BLOKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

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

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

5.5. EMSAL PAY ORANI

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

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

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

5.6. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı En Verimli ve En İyi Kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

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

Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak

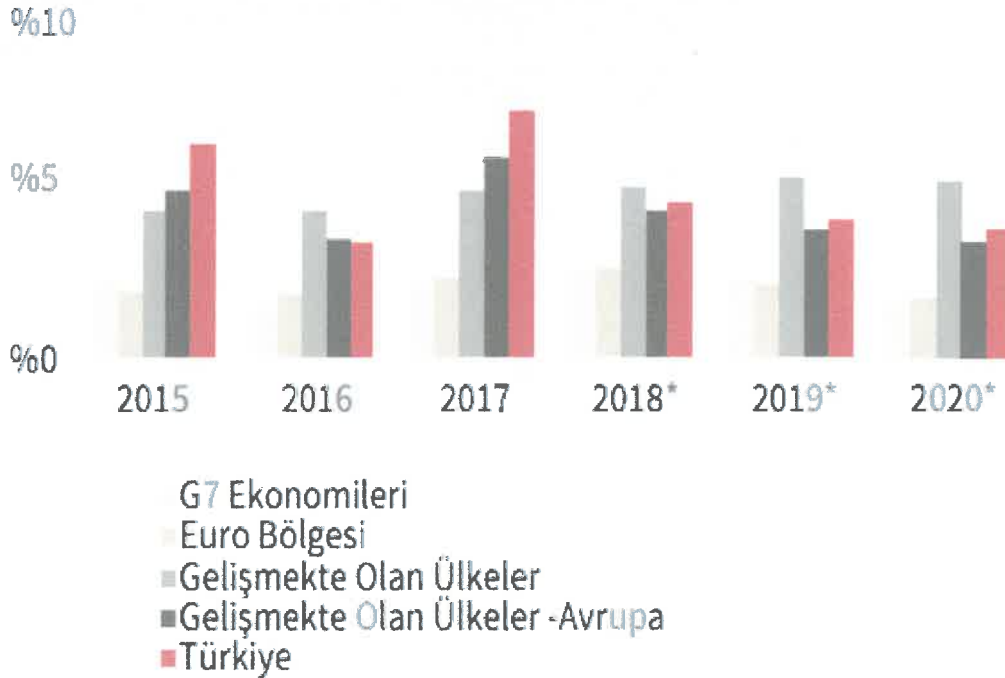
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

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

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

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

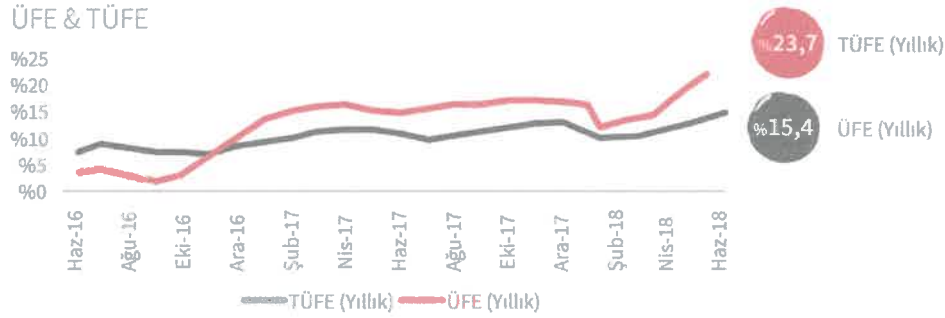
--- GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları ---



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

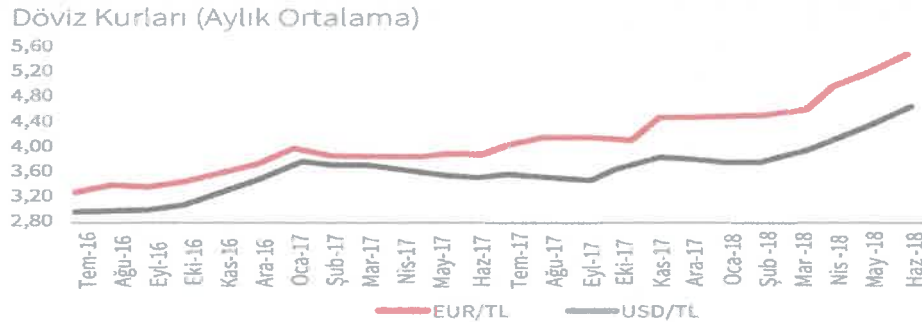
Kasım 2017’de 2003 yılının ardından %13’le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9’a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine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



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

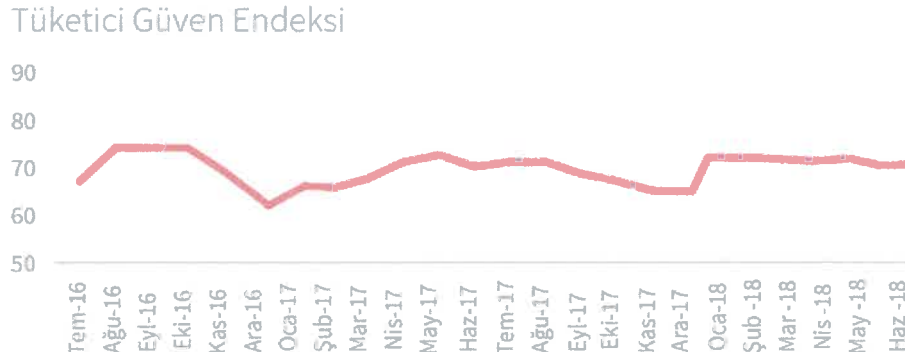
Amerikan Merkez Bankası’nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.



6.1.5. YATIRIM PAZARI

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

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

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

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KARTAL İLÇESİ

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

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

Atalar, Çarşı, Çavuşoğlu, Cevizli, Cumhuriyet, Esentepe, Gümüşpınar, Hürriyet, Karlıktepe, Kordonboyu, Kordonboyu 2, Orhantepe, Orta, Petrol-İş, Soğanlık, Topselvi, Uğur Mumcu, Yakacık, Yalı, Yukarı, Yunus olmak üzere toplam 21 adet mahallesi bulunmakta olup 2017 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin nüfusu 463.433 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK KONUTLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Manzara Adalar Projesi bünyesinde, 4+1, geniş deniz manzaralı, 290 m² olarak pazarlanmakta olan daire 2.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.105,-TL)
İlgili Tel: 0 (216) 688 71 70
- 2) Manzara Adalar Projesi bünyesinde, 2+1, geniş deniz manzaralı, 166 m² olarak pazarlanmakta olan daire 1.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.135,-TL)
İlgili Tel: 0 (212) 324 93 24
- 3) Dumankaya Horizon Projesi bünyesinde, 4+1, 287 m² olarak pazarlanmakta olan daire 2.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.190,-TL)
İlgili Tel: 0 (216) 373 97 97
- 4) Dumankaya Horizon Projesi bünyesinde, 3+1, geniş deniz manzaralı, 200 m² olarak pazarlanmakta olan daire 2.125.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 10.625,-TL)
İlgili Tel: 0 (532) 766 38 47

6.3.2. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) İzpark Projesi bünyesinde 7. katta yer alan, natamam durumda, deniz manzaralı, 203 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 1.825.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.990,-TL)
İlgili Tel: 0 (532) 581 67 63
- 2) Marmara Kule Projesi bünyesinde 6. katta yer alan, natamam durumda, 320 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 1.755.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.485,-TL)
İlgili Tel: 0 (533) 044 70 35
- 3) Kuriş Kule Projesi bünyesinde 6. katta yer alan, 246 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 2.150.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.740,-TL)
İlgili Tel: 0 (216) 306 06 58
- 4) İzpark Projesi bünyesinde 1. katta yer alan, natamam durumda ve 296 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 2.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 7.600,-TL)
İlgili Tel: 0 (216) 478 48 18

6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Dumankaya Horizon Projesi bünyesinde, 72 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.125.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 15.625,-TL)
İlgili Tel: 0 (533) 622 08 87
- 2) Pama Plaza Projesi bünyesinde, 115 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.900.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 16.520,-TL)
İlgili Tel: 0 (216) 393 57 47
- 3) Pama Plaza Projesi bünyesinde, 138 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.825.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.225,-TL)
İlgili Tel: 0 (532) 485 52 85
- 4) Yakacık Caddesi üzerinde, 108 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 13.890,-TL)
İlgili Tel: 0 (216) 706 66 76

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

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

Olumsuz faktör:

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

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

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

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

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

KONUTLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	8.105	-15%	0%	0%	5%	-25%	5.270
Emsal 2	8.135	-15%	0%	0%	0%	-20%	5.290
Emsal 3	8.190	-10%	-5%	0%	5%	-25%	5.325
Emsal 4	10.625	-15%	-5%	-5%	5%	-30%	5.310
Ortalama							5.300

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

OFİSLERİN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	8.990	-5%	5%	5%	-50%	0%	-10%	4.045
Emsal 2	5.485	0%	15%	10%	-50%	0%	-10%	3.565
Emsal 3	8.740	0%	5%	0%	-50%	0%	-10%	3.935
Emsal 4	7.600	0%	5%	5%	-50%	0%	-10%	3.800
Ortalama								3.835

Ofis emsalleri kat ortak alanları dahil edilerek kat brütü olarak pazarlanmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümler ise kat brütleri haricinde blok ortak alanları dahil edilerek bölgedeki diğer emsallere göre çok daha büyük alanlı olarak pazarlanmaktadır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmış olup, taşınmazlar eksi yönde (-%) şerefiyelendirilmiştir.

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

DÜKKANLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	15.625	-5%	-5%	0%	-15%	-15%	9.375
Emsal 2	16.520	-10%	-5%	0%	-15%	-15%	9.085
Emsal 3	13.225	-10%	5%	10%	-15%	-15%	9.920
Emsal 4	13.890	-10%	5%	5%	-15%	-15%	9.725
Ortalama							9.525

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK BAZINDA DEĞERLER						
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Nitelikleri	Değerlemeye Konu Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümlerin Satışa Esas Toplam Brüt Alanı (M ²)	Tamamlanma Oranı	Mevcut İnşaat Seviyesi İle Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
A	139 Adet Mesken	139	24.399,61	100%	135.290.000	135.290.000
B	123 Adet Mesken	123	20.326,48	100%	108.540.000	108.540.000
C	109 Adet Mesken, 3 Adet Dükkan	112	20.151,80	100%	110.485.000	110.485.000
D	126 Adet Ofis, 5 Adet Dükkan	131	41.575,80	99%	208.910.000	211.020.000
E	66 Adet Ofis, 2 Adet Dükkan	68	21.881,30	100%	105.190.000	105.190.000
F	25 Adet dükkan	25	4.191,77	99%	40.956.000	41.370.000
	TOPLAM	598	132.526,76	TOPLAM	709.371.000	711.895.000

Taşınmazların bağımsız bölüm niteliği bazında değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

NİTELİK BAZINDA DEĞERLER		
Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri (TL)
Konut	371	349.890.000
Ofis	192	298.215.000
Dükkan	35	63.790.000
TOPLAM	598	711.895.000

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

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

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

Rapor tarihi itibarı ile konutlardan elde edilen ciro ve değerlemeye konu konutların pazar değerleri toplamı 200.000.000,-USD'yi (1.070.160.000,-TL) aşmamaktadır. Konutlar için İş GYO payı (1-% 28) %72 olarak hesaplanmıştır.

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

İŞ GYO HASILAT PAYININ DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	İŞ GYO'nun Hasılat Payı	Mevcut Duruma Göre İŞGYO Hasılat Payının Toplam Pazar Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki İŞGYO Hasılat Payının Toplam Pazar Değeri (TL)
Konut	371	72%	251.920.800	251.920.800
Ofis ve Dükkan	227	62%	222.878.220	224.443.100
TOPLAM	598	TOPLAM	474.799.020	476.363.900

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; değerlemeye konu 598 adet bağımsız bölümün mevcut durumuna göre Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **709.371.000,-TL (Yediyüzdokuzmilyonüçyüz yetmiş bir bin Türk Lirası)** tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **711.895.000,-TL (Yediyüzonbirmilyonsekizyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Değerlemeye konu 371 adet konut nitelikli taşınmazın İş GYO A.Ş.'nin hasılat payına düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **251.920.800,-TL (İkiyüzellibirmilyondokuzyüz yirmibinsekizyüz Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu 192 adet ofis ile 35 adet dükkan nitelikli taşınmazın İş GYO A.Ş.'nin hasılat payına düşen kısmının mevcut durumuna göre Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **222.878.220,-TL (İkiyüz yirmi ikimilyonsekizyüz yetmiş sekiz bin ikiyüz yirmi Türk Lirası)**, İş GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının tamamlanması durumuna göre Türk Lirası cinsinden pazar değeri için ise; **224.443.100,-TL (İkiyüz yirmidört milyondört yüz kırküç bin yüz Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Sonuç olarak; değerlemeye konu 598 adet bağımsız bölümün İş GYO A.Ş.'nin hasılat payına düşen kısmının mevcut durumuna göre Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **474.799.020,-TL (Dört yüz yetmiş dört milyonyediyüzdoksan dokuz bin yirmi Türk Lirası)**, İş GYO A.Ş.'nin hasılat payına düşen kısmının tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değeri için; **476.363.900,-TL (Dört yüz yetmiş altı milyonyüç yüz altmış üç bin dokuz yüz Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
598 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE TOPLAM PAZAR DEĞERİ	709.371.000	133.880.000	117.535.000
598 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İLE İŞ GYO HASILAT PAYININ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	474.799.020	89.610.000	78.670.000
598 ADET TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	711.895.000	134.360.000	117.955.000
598 ADET TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ İŞ GYO HASILAT PAYININ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	476.363.900	89.905.000	78.930.000

Not: 27.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,2985 TL ve 1,-EURO = 6,0354 TL'dir.

A, B, C ve E Blok'ta yer alan taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında, D ve F Blok'ta yer alan taşınmazların ise sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 24 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

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