



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.

DEğERLEME RAPORU

İSTANBUL - TUZLA
Merkez Mah, 20 pafta, 1329
parselde,7 Konut Bloğu, 1 Market
ve 1 Kreş Bloğundan oluŐma
ÇINARLI BAHÇE PROJESİ
Değerlemesi

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 / -
Değerleme Konusu	Merkez Mah, 20 pafta, 1329 parselde, 7 Konut Bloğu, 1 Market ve 1 Kreş Bloğundan oluŐma ÇINARLI BAHÇE PROJESİ Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi No:124 Tuzla/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 04.12.2012, Rapor Tarihi: 11.12.2012, Rapor No: İ-2012.260
Değerlemeyi Yapan Uzman	Oğuzhan ALTUN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	S.Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) D.Cüneyt ZRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.09.2012 – Öİ-2012.260

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın üzerinde kurulmuş kat irtifakına esas bağımsız bölümlerin Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Oğuzhan ALTUN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 11.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu taşınmaz için takdir edilen pazar değeri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç Cari Pazar Değeri : 89.000.000.- TL (Seksendokuzmilyontürklirası)
KDV Değeri : 16.020.000.- TL (Onaltımilyonyirmibintürklirası)
KDV Dahil Cari Pazar Değeri : 105.020.000.- TL (Yüzbeşmilyonyirmibintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Oğuzhan ALTUN

Gökhan ÇEBİ

Deniz ARSLAN

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri,
Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,
Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede
Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

4-7-2 Olumsuz Faktörler

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

4-10 Projede Yer Alan Bağımsız Bölümlerin İnşaat Seviyelerinin Ve Değerlerinin Tespiti Analizi

4-11 Maliyet Oluşumları Analizi

4-12 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-13 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4-14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

4-15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 11.12.2012 Tarihinde Öİ-2012.260 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Değerleme Uzmanı Oğuzhan ALTUN (SPK LİSANS NO:401956), Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No:400132) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK LİSANS NO:400203) tarafından yapılmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanları S.Selda AKAY (SPK Lisans No:400326), D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) ve A.Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 04.12.2012 olup, değer in geçerli olduğu tarih 12.12.2012'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değıştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 30.09.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 27.09.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilen ve kat irtifakı kurulmuş gayrimenkul projesinin bağımsız bölüm bazlı değerlemesini talep etmiş olup, her hangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz, D-100 Karayolu Tersane sapağından ayrılıp Tuzla Belediyesi istikametine uzanan Hatboyu Caddesi üzerinde, Hatboyu ve Çiçekçiler Caddelerinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Hacıoğulları Hilmi Sonay İlköğretim okulunun karşı çaprazındaki taşınmaz, kuzeyden Hatboyu Caddesine, Batıdan Kazım Karabekir Caddesine ve Hünkar Sokağına, Güneyden ise ıslah edilmiş dereye cephelidir. Parsel üzerinde geçmişte porselen fabrikası olarak kullanılmıştır. Tuzla Belediyesine 2,3 km., E-5 Karayoluna ise 3 km. mesafedeki taşınmazın ulaşım imkanları oldukça rahattır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Tuzla
Mahallesi : Merkez
Mevkii : Kanlı Mandıra
Pafta no : 20
Ada no :--
Parsel no : 1329
Yüzölçümü : 40.983,24 m²
A.G.Vasfı : Arsa
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*
Cilt, Sahife : Değer analizi bölümünde bağımsız bölüm bazında Cilt ve Sahife no'ları verilmiştir.

*Mülkiyet Hakkında Açıklama; Detayı raporumuzun 5.4 bölümünde açıklandığı üzere, Gayrimenkul projesinde 484 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İnşasına başlanıldığı tarihten itibaren bağımsız bölümler satışa arz edilmiş ve çoğunluğu satılmış ancak mülkiyet değişimi yapılmamış, tapu kayıtlarında tüm bağımsız bölümlerin sahibi bölümünde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş görünmektedir. Bu sebebe bağlı olarak değerlendirme tüm bağımsız bölümleri kapsar tarzda yapılmıştır.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Gayrimenkulün Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

Parsel üzerindeki 484 bağımsız bölüm planlanmış olup, proje kapsamında 7 konut bloğunda 476 konut, 1 market bloğunda 7 adet dükkan, 1 kreş bloğunda 1 adet okul bulunmaktadır. 24

saat özel güvenlik, açık/kapalı yüzme havuzu, süs havuzları, dinlenme alanları yer alacaktır. Proje toplam 90.009 m2 inşaat alanlı ve yaklaşık 60.000 m2 pazarlanabilir alanı kapsamaktadır.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu kütüğünde yapılan incelemede taşınmazın tamamının Paşabahçe Cam Sanayi ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 14.10.2009 tarih ve 14809 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmıştır. Ayrıca ana gayrimenkul "Porselen Fabrikası ve Arazisi" vasıflı iken yapılan değişiklikle "Arsa" vasfına dönüşmüştür. Parsel alanı 53.200 m2 iken değişiklik sonrası 40.983,24 m² olarak tescil edilmiştir. (22.12.2010 tarih)

Takyidat belgesinin Tapu Müdürlüğünden alınarak rapora eklenmesi taahhüdünü Talepte bulunan firma üstlenmiştir.

Takyidat araştırması sonucumuz;

Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğünden 26.11.2012 tarihinde alınan ve raporumuz ekinde sunulan takyidat belgesinde taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlara rastlanılmıştır;

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ'IN 99 yıllığı 1 krş bedelle kira sözleşmesi vardır. 28.02.2012 tarih ve 2385 sayılı

Beyanlar Bölümü:

- İçerisinde görülen 5 otuluk otopark ortak yerlerden olup başka amaçla kullanılamaz. (08.04.1997 tarih ve 2036 yevmiye no ile)

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında Takyidat açısından engel bulunmadığı görüşündeyiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe isimli proje geliştirilmiş ve bu proje ile ilgili aşağıda belirtilen ruhsatlar alınmıştır.

- 27.10.2011 tarih 734 sayılı ruhsat=20.954 m², 110 daire ve ortak alan (A blok)
- 27.10.2011 tarih 735 sayılı ruhsat=16.148 m², 84 daire ortak alan (B blok)
- 27.10.2011 tarih 736 sayılı ruhsat=14.798 m², 60 daire ortak alan (C blok)
- 27.10.2011 tarih 737 sayılı ruhsat=10.598 m², 70 daire ortak alan (D blok)
- 27.10.2011 tarih 738 sayılı ruhsat=4.649 m², 30 daire ortak alan (E blok)
- 27.10.2011 tarih 739 sayılı ruhsat=9.275 m², 50 daire ortak alan (F blok)
- 27.10.2011 tarih 741 sayılı ruhsat=12.564 m², 72 daire ortak alan (G blok)
- 27.10.2011 tarih 740 sayılı ruhsat= 756 m² 7 Dükkan (6 adet dükkan + 1 Dupleks Market)
- 27.10.2011 tarih 742 sayılı ruhsat=267 m², (Kreş)

Toplam olarak proje 476 konut, 6 dükkan, 1 market, 1 kreş olmak üzere toplam 484 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin tüm yasal izinleri alınmıştır. Kat irtifakı kurulmuş, tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır.

Tuzla Tapu Müdürlüğü arşivinde tarafımıza sunulan ve üzerinde inceleme yaptığımız projelerin kapak fotoğrafları ektedir.

Ayrıca taşınmazın projesi Tuzla Belediyesi İmar Arşivindeki dosyasında araştırılmış ve aynı tarih ve numara ile onaylı iki projeye rastlanılmıştır.

26.07.2011 tarih ve 0201-1 nolu tadilat projelerinden biri A,B,C blokları, diğeri de D,E, F, G blokları ve kreş ile marketi kapsamaktadır.

Arşiv dosyasında proje ile ilgili sadece mimari projelere rastlanabilmiş, işlem dosyasının, Tuzla Belediyesi İmar İşlerinde bulunduğu öğrenilmiştir. 211/77/95 kod numarası ile takip edilen dosyanın imar işleri yetkili Halil İbrahim Ayakta isimli yetkilide öğrenilmiş kendisinden alınan dosya içerisinde genel olarak, hak ediş, inşaat seviye tespit raporları ve denetim raporlarına rastlanılmıştır. İSKİ, Trafik Müdürlüğü, Karayolları Müdürlüğü ve diğeri ilgili müdürlükler ve var ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile ilgili yazışmalara rastlanılamamıştır. Başka dosya olup olmadığı sorulduğunda" başka dosya yoktur" cevabı alınmıştır.

Mahalde yürütülmekte olan inşai faaliyetler, projelerde yer alan bilgilere ve vaziyet planına uyumlu olduğu, genel hatları ile ruhsatına uygun inşa edildiği gözlemlenmiştir. Çok sayıda bağımsız bölüm olması, inşaat mahalline girmenin tehlikeli olması nedeniyle tek tek ölçümlenmeler yapılamamıştır. Kreş ve Market bloklarının inşaatına henüz başlanılmadığı belirlenmiş, diğeri blokların karkaslarının tamamlandığı, bazı bloklarda ince işlere başlanıldığı belirlenmiştir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığı görüşündeyiz.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Projenin inşaatını Mesa Mesken San. AŞ. üstlenmiş, yapı denetimi hizmetini Teknik Hizmet Yapı Denetim Ltd. Şti vermektedir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın yer aldığı mevkide Hatboyu Caddesinin ve Tren yolunun üst kesimi ile E-5 Karayolu üzeri sanayi, alt kesimi ise iskan mntıkası şeklinde gelişme göstermiştir. E-5 Karayolu üzerinde GESA Gemi, Ülker Gıda ve Hyundai gibi tesisler yer almaktadır. Tuzla Belediyesi ve Kaymakamlı

ile ve Tuzla tersanesin bu bölgede olması, Tem Otoyolu civarındaki Organize Sanayi Bölgelerine ulaşımın rahat olması nedenlerinden ötürü son 10 yıl içerisinde bölgedeki konut talebini artırmış nitelikli konut inşaatlarının yapımı hız kazanmıştır. Ayrıca bölgenin Sabiha Gökçen Havalimanı'na, TEM Otoyoluna bağlantısı da son derece rahattır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Genel Ekonomik Durum:

Rapor tarihimiz itibariyle GSMH büyümeye devam etmektedir. Ekonomik parametreler olumlu grafik izlemektedir. Ancak önceki iki yılı oranla büyüme rakamlarında küçülmeler izlenmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde %3,5, ikinci çeyrekte ise % 3 civarında büyüme gerçekleştirilebilmiştir. Yılın ikinci yarısında da büyümenin aynı ivme ile devam edeceği tahmin edilmektedir.

17.9.2012 tarihinde Merkez Bankası faiz koridorunun üst bandını 150 baz puan indirdi. Banka, gecelik borç verme faiz oranını yüzde 11,5'dan10'a indirdi. Banka 1 haftalık repo faiz oranını yüzde 5,75'te, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 5 olarak bıraktı. Banka, geç likidite borç verme faiz oranını yüzde 14,50'den 13'e düşürdü.

Ayrıca Alınana kararda : "Enerji fiyatlarındaki artışlar ve enflasyonun bir süre daha hedefin üzerinde seyredecek olması fiyatlama davranışlarına dair temkinli bir duruş gerektirmektedir. Kurul, enflasyondaki düşüşün yılın son çeyreğinde belirginleşeceğini tahmin etmektedir. Alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkileri dikkatle takip edilecek." denilmektedir.

Bu gelişmeler yüksek faiz oranı sıkı para politikası uygulamasından vazgeçildi olarak algılandı ve ilk tepki bankaların konut ve tüketici kredi faiz oranlarında indirim gitmesi ile başladı. Piyasa bu indirime cevabı hemen verdi ver konut kredi taleplerinde % 10 luk bir artış yaşandı.

Bu genişlemenin kurumsal kredilerde de yaşanacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye kişi başı özel tüketim harcamalarının 2011 yılında 7.350 USD'a ulaşmış olup, 2015 yılına kadar bu rakamın 10.000 USD'na yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

Konut Sektörü:

Gayrimenkul piyasasının en önemli argümanı olan banka faiz oraları % 1 in üzerinde kalmaya devam etti ve sıkı maliye politikasının da etkisi ile bankaların konut kredisi büyümesini sınırlama getirdi. 2011 yılında %20 büyüyen konut kredileri, 2011'in ikinci yarısından bu yana azalan bir eğilimle büyümesini devam ettirdi.

Türkiye Bankalar Birliğinin hazırlayıp kamuya sunduğu İstatistik Raporlarından "Türkiye Bankalar Birliği Üyesi bankalardan tüketici kredisi kullandıran 35 bankanın istatistiki bilgileri içeren ve bankaların dönem içindeki gelişmelerini izlemeyi amaçlayan Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Haziran 2012 dönemi Raporu"ndan alıntılarımız aşağıdadır.

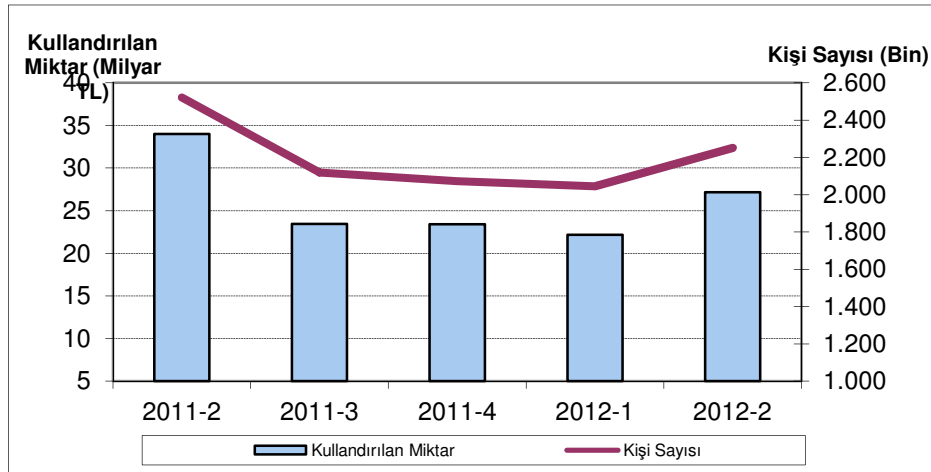
Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri (Haziran 2012)

Tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 13.231.015 kişiye, kredi miktarı ise 168,7 milyar TL'ye ulaştı.

Kullandırılan Miktar ve Kişi Sayısı

Nisan-Haziran 2012 döneminde 2.250.672 kişiye, 27,2 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11 oranında azalırken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 10 oranında artmıştır. Aynı dönemde kullandırılan kredi miktarı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 20 oranında küçülürken, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 23 oranında büyümüştür.

Kullandırılan Kredi Miktarı ve Kişi Sayısı (Dönemsel)



Perakende (AVM) Sektörü

Perakende sektörüne baktığımızda Ekonomi Bakanlığı ile Bilim, Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı verilerine göre, 2012 yılının haziran ayı itibariyle Türkiye genelindeki AVM sayısı 309'a ulaştı. Kapalı alan büyüklüğü 8 milyon m²'yi buldu. Türkiye'nin 81 ilinden 23'ünde henüz AVM bulunmamaktadır. Bu durum sektörün genişlemesini sürdüreceğini göstermektedir.

Yılın ilk altı aylık döneminde 15 yeni AVM açılışı yapıldı. Yılın son çeyreğinde ve 2013 yılında hizmete girmesi planlanan yaklaşık 50 AVM projesi bulunuyor. Türk Müteşebbislerinin yurt dışında 150 civarında AVM Projesi'ni bitirmeye çalıştığı gelen bilgiler arasında.

Ekonomi yetkilileri her ay en az 3 AVM'nin hizmete girmesini beklediklerini bildirdiler. Türk firmalarının AVM açmayı planladığı ülkelerin başında ise Rusya, Libya, İran, Irak, KKTC, Suudi Arabistan geliyor.

Türkiye'de halen faaliyette bulunan 309 AVM'nin yatırım büyüklüğü 35 milyar dolara ulaştı. Söz konusu sermayenin 12 milyar dolarlık kısmı ise yabancıların yatırımlarından oluşuyor. Türkiye'deki AVM'lere yabancı sermayeden yoğun ilgi var ve özellikle Körfez sermayesinin AVM'lere ortak olmak için yoğun çaba harcadığını izlenmektedir.

Perakende sektöründe bölgesel alışveriş merkezleri en büyük paya sahip ve sektörden aldıkları pay %65 ler seviyesindedir. Outletlerin aldıkları pay toplamı ise % 20 ler seviyesindedir. AVM

sayısı ve alan büyüklüğü bakımından İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir ön sıralarda yer almaktadır.

Türkiye Perakende sektöründe kiralanabilir alan büyüklüğü ortalaması 110 m2/1.000 Kişi ye ulaşmış olup, Ankara 253 m2/1.000 kişi ile lider olup, İstanbul 230 m2/1.000 kişi ile ikinci konumdadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre, yılın ilk yarısında alışveriş merkezlerinin toplam ciroları yüzde 15 oranında artarak 23 milyar liraya ulaştı. Yıl sonunda 50 milyar liralık ciroya ulaşılması hedeflenmektedir.

Ofis Piyasası;

İstanbul'daki ofis stoku 2012 yılı Eylül Ayı sonu itibariyle yaklaşık 1,5 milyon metrekareye B sınıfı ofis stoku ise 720. bin metrekareye ulaştı.

2012 yılında genel olarak kira rakamlarında önemli değişiklikler yaşanmadı. Avrupa yakası için ortalama 28 USD/m2 iken Asya Yakasında 21 USD/M2 seviyesine gelmiştir.

Avrupa Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 10 dur.

Asya Yakası A sınıfı boşluk oranları; % 24 ler seviyesindedir.Bu oranın yüksek olma sebebi stoğa yeni giren ofis alanlarının yüksek olmasıdır.

Uluslar Arası Sermaye Girişi Ve Uluslar Arası Firma Kuruluşları;

Ekonomi Bakanlığı, 2012 yılı Eylül Ayı sonunda uluslararası doğrudan yatırım girişini 10.584.000.000 USD olarak açıkladı.

Hazine Müsteşarlığı'ndan derlediği verilere göre, Türkiye'de faaliyet gösteren yabancı şirket sayısı, son 5 yılda 2 kattan fazla artış gösterdi. 1954-2004 yılları arasında 8.192 yabancı şirket faaliyet gösterirken, bu sayı 2005 yılında 10.743'e, 2006 yılında 13. 818'e, 2007 yılında 17.348'e, 2008 yılında 20. 685'e, 2009 yılında 23. 672'e, 2010 yılında 25.055 e 2012 yılı Ekim sonunda ise 31.154 e ulaştı.

Ekonomi Bakanlığı da toplamda 31.154 uluslararası sermayeli şirketin Türkiye'de faaliyette bulunduğu açıklanırken, bu şirketlerin, başta toptan ve perakende ticaret olmak üzere, imalat sanayi, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörlerinde faaliyette buldukları kayda alındı. İmalat sanayisindeki uluslararası sermayeli şirketlerde kimyasal madde ve ürünleri imalatı birinci sırada yer alırken, bunu gıda ürünleri, içecek ve tütün imalatı ve tekstil ürünleri imalatı izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin ülke gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise AB ülkeleri ortaklık girişim sayısı 16.000 ile birinci sırada yer aldı."

Uluslararası sermayeli şirketlerin içinde Almanya 4 bin 801 şirket ile birinci sırayı alırken, onu 2 bin 343 şirketle İngiltere, bin 983 şirketle Hollanda, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Uluslararası sermayeli şirketin illere göre dağılımına bakıldığında ise İstanbul 16 bin 649 şirketle birinci olurken, İstanbul'u 3 bin 507 şirketle Antalya, bin 936 şirketle Ankara ve bin 681 şirketle İzmir takip etti.

Uluslararası şirketlerin en en fazla ilgi gösterdiği alanlardan biri 4002 şirketle gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri oldu. Yabancı şirketler bu sektörlerin dışında sırasıyla 2.331 şirketle inşaat, 2.172 şirketle ulaştırma haberleşme ve depolama hizmetleri, 1.294 şirketle diğer toplumsal sosyal ve kişisel hizmet faaliyetleri, 514 şirketle elektrik gaz ve su, 510 şirketle madencilik ve taş ocakçılığı, 387 şirketle tarım, avcılık ormancılık ve balıkçılık, 297 şirketle de mali aracı kuruluşlar sektörlerinde faaliyet gösterdi.Yabancı sermayeli şirketler arasında Almanlar 4.256 şirket ile ilk sırada yer aldı. Bu ülkeyi 2.256 şirketle İngilizler, 1.842 şirketle Hollandalılar, 1.308 şirketle İranlılar izledi.

Amerikalılar 1071 şirket kurarken, Azeriler 792, Iraklılar 719, Çinliler 392, Güney Koreliler 167 şirketle ön plana çıktı. Yabancılar arasında en çok tercih edilen il İstanbul oldu. İstanbul'da 13.613 yabancı şirket kurulurken, Antalya'ya 3.097, Ankara'ya 1685, İzmir'e 1497, Muğla'ya ise 1368 şirket kuruldu. Bursa'ya 494, Aydın'a 432, Mersin'e 418, Kocaeli'ne 295, Adana'ya ise 184 şirket kuruldu.

Doğrudan Sermaye Girişi

Yıllar	Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Girişleri (milyar \$)	Uluslararası Sermayeli Şirket Sayısı (Birikimli)
2001	3,4	4.594
2002	1,1	5.002
2003	1,7	5.951
2004	2,8	7.693
2005	10,0	10.082
2006	20,2	12.913
2007	22,0	16.119
2008	19,5	19.152
2009	8,4	21.960
2010	9,0	25.236
2011	16,1	29.592
2012 Ocak-Ekim	10,6	31.154

Bu verilerden hareketle, Türkiye'nin Ekonomik Trendleri olumlu gelişmekte sonucuna ulaşılmaktadır.

Yabancıların mütekebbiliyet (karşılıklılık) ilkesi gözetilmeden Türkiye'den konut satın almasına izin veren Mütekebbiliyet Yasası, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yılda 20 milyar dolar gelir getirecek yasanın geçmesiyle birlikte yabancılardan olumlu tepkiler alınmaya başladı. İnşaat sektörü temsilcileri taleplerin geldiğini ve önemli satışların görüşme aşamasında olduğunu belirtiyor.

Rapor tarihimiz itibariyle gerek genel ekonomik veriler ve gerek ise gayrimenkul sektörü verileri olumlu seyir işlemektedir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Projenin inşası devam etmektedir. İnceleme inşaat güvenlik sınırlarında yapılabilmektedir. Başkaca bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Rapor tarihi itibarı ile yapılan incelemede parsel üzerinde Çınarlı Bahçe Tuzla isimli bir proje için tüm yasal izinler alındığı ve inşasına başlanıldığı, Kreş ve market haricinde blokların inşaatına başlanıldığı, konut bloklarının kaba inşaatının tamamlandığı, ince işlere başlanıldığı görülmüştür.

Projede genel hatları itibarı ile 4 tip daire yer almaktadır. 1+1 daireler 58-63-64-70 m², 1+1,5 daireler 75-84 m², 2+1 daireler 87-93-102-112 m², 3+1 daireler 124-133-136-145-148-157-160-180 m² arasında, 4+1 daireler ise 195-211 m² arasında değişmektedir. Bu alanlara kat sahanlığı ve diğer ortak alanlar dahildir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında ortak alanlar hariç ve dahil brüt alanları raporun ilerleyen bölümlerin tablo şeklinde detaylandırılmıştır.

Proje kapsamında 7 blok, 476 bağımsız bölüm, kreş alanı, market binası, 24 saat özel güvenlik, kapalı otopark, açık misafir otoparkı, fitness center, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, voleybol/basketbol/tenis sahaları, açık/kapalı sosyal tesis, açık/kapalı yüzme havuzu, süs havuzları, dinlenme alanları yer alması planlanmış ve inşa edilmektedir.

Projede kat irtifakı kurulmuş olup, blokların ve bağımsız bölümlerin inşaat seviyeleri raporumuzun devam eden bölümlerinde sunulmuştur.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre parsel 1/1000 ölçekli, 20.06.2010 tasdik tarihli uygulama imar planında "Hizmet Dönüşüm Alanı ve Kısmen Dere Koruma Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0,40 E:1,5 ve H: 15,50 m olan yapılanma şartlarına müsaadelidir.

20 Pafta 1329 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları (20.06.2010 T.T.);

- 1- Plan uygulama sınırı Tuzla, Merkez mahallesi 20 pafta 1329 nolu parsel sınırındır.
- 2- Uygulama net alanı üzerinden yapılacaktır.
- 3- Donatı alanları, yol, yeşil vb. kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 4- Hizmet Dönüşüm alan (HDA) içinde; perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticaret - mali kurumlar, alışveriş alan, eğlence merkezleri, teknik hizmet birimleri, vb. yer alacağı bölümler ile bilgi-iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.
- 5- Minimum ifraz alanı 10.000 m²'dir.
- 6- Yapılarda Hmax: 15.50 m'yi geçmemek şartıyla, iç kat yükseklikleri serbesttir.

- 7- Parsel bazında yapılacak olan Ayrıntılı Jeolojik Etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 8- Açıklanmayan hususlarda ilgili kanun ve yönetmelik şartları geçerlidir.
- 9- Planlama alanının fonksiyonu hizmete dönüşüm alanı, park ve dinlenme alanı ve yol alanıdır.
- 10- Yapılaşma kat sayısı max.Taks:0.40, max:Kaks: 1.50 olup, net parsel alanı üzerinden hesaplama yapılacaktır.
- 11- Çekme mesafesi içerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum katlar yapılabilir. İskan edilen bodrum katlar KAKS'a dahil edilir. Bodrum katların tabii zemin kotu üzerine çıkan kısımları TAKS'a dahil edilir.
- 12- +_ 0.000 kotu İstanbul İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir.
- 13- Uygulama UTK ve İSKİ görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
- 14- Avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine göre yapılacaktır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

4-5-1 Teknik Özellikler:

Çınarlı Bahçe Tuzla - Mahal Listesi

Genel Yapı Tanımlaması;

- Yapı genelinde kullanılacak tüm malzemeler TSE standartlarında olacaktır.
- Yapı taşıyıcı sistemi İstanbul Teknik Üniversitesi denetiminde, son deprem yönetmeliğine uygun, C35 sınıfı betonarme perde ve kolon sistemi olarak tasarlanmış olup, radye temel sistemi uygulanmıştır.
- Dış duvarlarda 25 cm gaz beton, iç duvarlarda 10 ve 20 cm kalınlıkta gaz beton kullanılacaktır.
- Dış cephe yüzeylerinde ısı yalıtımı ile sıva+dış cephe boyası yapılacaktır.

Isı, Su Ve Ses Yalıtımı ;

- Doğalgazlı merkezi ısıtma sistemi kurulacaktır.
- Bloklarda tüm daireler arasındaki duvarlarda ve katlar arasında ses ve ısı yalıtımı yapılacaktır.
- Çatılar teras çatı olup, membran su izolasyonu ve ısı yalıtımı üstüne keçe ve çakıl uygulaması yapılacaktır.
- Blok girişlerinde tüm cephe boyunca ısı yalıtımlı alüminyum cephe uygulaması yapılacaktır. Girişlerde alüminyum doğramalı cam kapı olacaktır.

Sihhi Tesisat ;

- Daire içi pis su borusu olarak 3,2 mm kalın etli PVC pis su borusu ve ekleme parçaları kullanılacaktır. Şaft içinde ve bodrum kat alt toplamlarında; TSE belgeli sessiz borular ve ekleme parçaları kullanılacak ve ana kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır.
- Sistem 24 saat kullanım sıcak suyu ihtiyacını karşılayacak şekilde tesis edilecektir.

- Her bağımsız bölüm için oluşturulmuş tesisat şaflarına konulacak olan "M-Bus" işletim ara yüzüne sahip soğuk ve sıcak su sayaçları vasıtası ile her bağımsız bölümün kullanım soğuk su ve sıcak su sarfiyatı ayrı ayrı ölçümlenecek ve aylık olarak fatura edilecektir.
- Sitede rezerve olarak 2 günlük su deposu yapılacaktır.

Yangın Tesisatı :

- Kat hollerinde yangın dolabı olacaktır.
- Tüm otopark ve bodrum kat depo alanlarında yangın algılama (duman dedektörleri) ve yangın söndürme (sprinkler sistemi) bulundurulacaktır.
- Tüm açık alanlarda merkezi yangın pompasından beslenen yangın hidrant sistemi mevcut olacaktır.

Isıtma Tesisatı:

- Her bağımsız bölüm için ayrı tesis edilecek sayaçlar vasıtasıyla su ve doğalgaz kullanımı ayrı ayrı ölçümlenecek ve fatura edilecektir.
- Banyolarda havlu tipi radyatör, diğer mahallerde panel radyatör kullanılacaktır.

Klima Tesisatı:

- Dairelerde salon ve ebeveyn odaları için klima alt yapısı hazırlanacak, projesinde belirtilen noktalara hat çekilecektir.

Elektrik Tesisatı:

- Daire içlerinde kullanılacak tüm prizler, projesine uygun şekilde toprak korumalı olacaktır. Tüm konutlarda elektrik tesisatı, kaçak akım koruma şalteriyle elektrik kaçağına karşı koruma altına alınacaktır.

Jeneratör Sistemi:

- Tüm dairelerin ve ortak mahallerin tamamının elektrik ihtiyacını birebir karşılayacak kapasitede jeneratör tesis edilecektir.

Telefon/Tv/İnternet.

- Mutfak dahil her odada 1'er adet telefon prizi ve TV prizi yer almaktadır.
- Uydu TV yayınlarını vermek için merkezi Headent sistemi kurulacaktır.
- Ayrıca daire sahibi Digitürk veya D-Smart'a abone olarak, decoder üzerinden bu yayınları izleyebilecektir.

Güvenlik:

- Site çevresinde arsa sınırları boyunca parapet üstü demir korkuluk şeklinde çevre duvarı yapılacaktır.
- Site girişlerinde 7/24 saat güvenlik kulüpleri ve güvenlik kameralı (Cctv kamera sistemi) kontrol noktaları olacak, giriş kapılarına otomatik bariyer sistemi kurulacaktır.

- Dairelerde blok giriş kapılarıyla iletişim amaçlı, kapı otomatliğini kumanda eden görüntülü interkom sistemi kurulacaktır.

Asansörler :

- Bloklarda trafik hesabına uygun olarak tüm düşey çekirdeklerde Otis ya da muadili birer adet otomatik teleskopik 1m/sn hız ve 630 kg kapasitede yolcu asansörü yapılacaktır. Asansör kabinleri satine paslanmaz çelik asansör kapıları 120 dakika yangına dayanıklı, hızı ayarlanabilir otomatik kayar cam kapı olarak uygulanacaktır. Tüm asansörlerde elektrikli kızılaltı perdeli tip dedektörler vasıtasıyla yolcu kapı koruma sistemi bulunacaktır.

Otopark:

- Tüm daireler için kapalı otoparkta yer tesis edilecek ve otopark katından asansör ve merdivenler ile katlara direkt ulaşım imkanı sağlanacaktır.
- Site girişinde misafir araçlarının kullanımına yönelik açık otopark tahsis edilecektir.

Sosyal Tesis, Çevre Ve Aktivite Alanları:

- Site Yönetimi için yönetim ve işletme ofisi planlaması yapılacaktır.
- Konut bahçe ve teras düzenlemeleri ile ortak yeşil alanlardaki düzenlemeler(çocuk oyun alanları, çok amaçlı voleybol/basketbol/tenis sahası, süs havuzları, dinlenme alanları ve kent mobilyaları, yürüme yolları) onaylı mimari ve peyzaj projesine göre yapılacaktır.
- Yeşil alanlarda otomatik kontrollü sulama sistemi uygulanacaktır.
- Bisikletler için park alanları yapılacaktır.
- Vaziyet planında ve mimari projelerde gösterilen yerlerde 1 adet açık 1 adet kapalı havuz ve spor salonu ile açık ve kapalı sosyal tesis yapılacaktır.
- Tüm bina içi ve dışı sirkülasyonlar engelli ve çocuk arabası sirkülasyonu düşünülerek kurgulanacaktır.

Bina Ortak Mahaller:

- Her daire için blok girişlerinde bir adet posta kutusu yapılacaktır.
- Blok kat koridorlarında, girişlerde ve merdivenlerde suni taş döşeme, duvarlarda siva+su bazlı boya ile tavanlarda projesine uygun aydınlatma yapılacaktır.
- Kat koridorlarında yer alan şaft ve çöp odası kapakları boyalı çelik saç kapak olacaktır.
- Kat hollerinde yer alan çöp odalarında duvar, döşeme ve tavan yüzeylerinde ince siva üstü iki kat epoksi boya yapılacaktır.

İç Ve Dış Mekan;

- Daire girişlerinde Kale Çelik Kapı ya da muadili her iki yüzeyi de ahşap kaplamalı çelik kapı yapılacaktır.
- Daire iç kapıları, kasa ve kanatları mdf üstü mat boyalı olacaktır.
- Daire girişlerinde projesine uygun şekilde mdf üzeri mat boyalı vestiyer dolabı yapılacaktır.

- Dış cephe doğramaları mimari projelerine uygun şekilde, çift yüz laminat kaplama Egepen Deceuninck PVC ya da muadili ısı yalıtımlı ve ısıcamlı doğrama sistemi olacaktır.
- Salon ve yatak odalarındaki doğramalar yere kadar cam olacak ve balkon cephelerindeki doğramalar kayar kapı olarak uygulanacaktır.
- Dairelerde balkon, kapalı mutfak, banyo ve WC'lerde aydınlatma armatürü yapılacaktır.

Daire İç Mekanlar

Antre Ve Koridor :

- Döşeme Kaplaması: Lamine ahşap parke
- Duvar Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya
- Tavan Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya
- Vestiyer: Mdf üzeri mat boyalı

Salon

- Döşeme Kaplaması: Lamine ahşap parke
- Duvar Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya
- Tavan Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya

Yatak Odaları

- Döşeme Kaplaması: Lamine ahşap parke
- Duvar Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya
- Tavan Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya

Soyunma Odaları

- Döşeme Kaplaması: Lamine ahşap parke
- Duvar Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya
- Tavan Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya

Açık Tip Mutfak

- Döşeme Kaplaması: Lamine ahşap parke
- Duvar Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya,
- Tezgah arası 1. sınıf yerli seramik
- Tavan Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya
- Mutfak Dolapları: Lineadecor, Intema ya da muadili mutfak
- Ekipmanlar: Franke ya da muadili paslanmaz çelik eviye, Siemens ya da muadili paslanmaz çelik ankastre fırın, ankastre ocak, davlumbaz ve yarı ankastre bulaşık makinası

Kapalı Tip Mutfak

- Döşeme Kaplaması: 1.sınıf yerli seramik
- Duvar Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya, tezgah arası 1. sınıf yerli seramik
- Tavan Kaplaması: Alçı sıva üzeri su bazlı boya
- Mutfak Dolapları: Lineadecor, Intema ya da muadili mutfak
- Ekipmanlar: Franke ya da muadili paslanmaz çelik eviye, Siemens ya da muadili paslanmaz çelik ankastre fırın, ankastre ocak, davlumbaz ve yarı, ankastre bulaşık makinası

Banyo / Wc

- Döşeme Kaplaması: Su yalıtımı üstü 1.sınıf yerli seramik
- Duvar Kaplaması: Neme dayanıklı alçı karton üzeri Vitra ya da mudaili 1. sınıf yerli Seramik
- Tavan Kaplaması: Neme dayanıklı alçı karton üzeri su bazlı boya, projesine uygun
- Aydınlatma Banyo Dolapları: Vitra ya da muadili banyo dolapları, 1. sınıf yerli vitrifiye(klozet, akrilik küvet ve duş teknesi), armatür(batarya) ve aksesurlar, 1. sınıf duşa kabin ve cam küvet panelleri.

Balkon / Teras

- Döşeme Kaplaması: Su yalıtımı üstü 1.sınıf yerli seramik
- Duvar Kaplaması: Sıva üstü dış cephe boyası
- Tavan Kaplaması: Sıva üstü dış cephe boyası, projesine uygun aydınlatma
- Korkuluklar: Projesine uygun betonarme parapet üstü suni taş küpeşte, temperli lamine cam (güvenlik camı) korkuluk üstü küpeşte veya metal korkuluk üstü küpeşte
- Gölgeleme: Zemin kat dairelerinde kayar katlanır alüminyum panel ya da balkon önlerinde alüminyum üzeri ahşap kaplama kompozit kayar panel

Değerlemede Baz Alınan Veriler;

- Arsanın konumu
- İnşaat Müteahhiti
- Çevre bilgileri
- Demografik yapı
- Çevredeki benzer projelerin Pazar fiyatları
- İnşaat mahal listesi
- İnşaat seviyesi
- Bağımsız bölümün konumu,
- Bağımsız bölümün alanı
- Diğer değere etki eden unsurlar

İnşaat Seviyesinin Tespiti:

İnşaat mahallinde yapılan incelemeye göre inşaat seviyeleri belirlenmiştir. Ayrıca Piyasadan hareketle de konutların tip ve alanlarına göre fiyat aralıkları belirlenmiştir.

Bu verilerden hareketle değer tespitine ilişkin tablo raporumuzun ilerleyen bölümünde sunulmuştur.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Parsel üzerinde ruhsatları alınmış konut projesinin mevcudiyeti
- *Merkezi konumu,
- *Reklamasyona açık olması
- *TEM ve E-5 Karayolu Bağlantılarına yakın olması, ulaşım imkânlarının iyi oluşu,

- *Kullanışlı imkânlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *Cepheli olduğu derenin ıslah edilmiş olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Parselin dere yatağına cepheli olması
- *Değerleme konusu taşınmazların henüz büyük çoğunluğunun kaba inşaat seviyesinde olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde kullanılan

1. Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi
2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmada aşağıda belirtilen emsallere rastlanmıştır.

- 1-) İstasyon Mahallesi imarı daha yüksek, emsal:1,60 konut imarlı, 2107 m2 arsa için 2.600.000 TL istenmektedir. İrtibat: Turyap Vizyon:0216 3790919, 0532 7449283
- 2) İstasyon Mahallesi taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip ara sokağa cepheli emsal:1,50 konut imarlı, 2.100 m2 arsa için 2.250.000 TL istenmektedir. İrtibat: Gürtürk Gayrimenkul: 02163735400
- 3) İstasyon Mahallesi Şehitler Caddesi üzerinde deniz manzaralı konumu daha iyi 10860 m2 toplam alanlı emsali:1,60 olan konut imarlı arsa için 16.250.000 TL istenmektedir. Erkan Yılmaz: 0532 5688688

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	2.130.000 TL	1.845.000 TL	13.320.000 TL
Satış Tarihi	Ekim 2012	Ekim 2012	Ekim 2012	Ekim 2012
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)				
Bina Brüt Alanı (m ²)	40.983,24	2.107	2.100	10.860
İstenilen m2 Birim Fiyatı (TL)		1.011 TL	878 TL	1.226 TL
Emsallerin Ortalama m2 Birim Fiyatı		1.038 TL		
Pazarlık Payı Düşülmüş Ortalama m2 Birim Fiyatı		950 TL		
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		~36.932.000	~36.939.000	~28.617.000
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	İyi (%0)	İyi (%0)	En İyi (%-10)
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-	-	-5.025.000
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		~36.932.000	36.939.000	23.592.000
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		39.062.000	38.784.000	36.912.000
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		953	946	900

Direk Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın m2 birim piyasa değerinin 900 TL ile 953 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin m2 satış değerinin 925 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Yapılı mülk emsalleri

PROJE	ODA SAYISI	ALAN	KAT	FİYAT	BİLGİ
Almera Tuzla Evleri	2+1	133		236.000	Remax müjde 0212 320 25 75
Premium Konakları	2+1	121	Zemin	121.000	Cantaş İnşaat 0216 393 34 61
Mimazo Evleri	4+2	240	3.Kat	300.000	0555 8759952
Tuzla İçmeler	3+1	105	2.Kat	250.000	Bozkaya Emlak 0533 395 29 45
Tuzla İçmeler	3+1	140	1.Kat	200.000	5312975019
Adres Natura	2+1	116	Çeşitli	210.000	0216 393 08 85
Adres Natura	2+1	125	Çeşitli	230.000	217 393 08 85
Adres Natura	2+1	150	Çeşitli	271.000	218 393 08 85
Adres Natura	3+1	145	Çeşitli	251.000	219 393 08 85
Adres Natura	3+1	158	Çeşitli	283.000	220 393 08 85
Adres Natura	3+1	164	Çeşitli	290.000	221 393 08 85
Adres Natura	4+1	182	Çeşitli	326.000	222 393 08 85
Adres Natura	4+1	185	Çeşitli	332.000	223 393 08 85
Adres Natura	4+1	192	Çeşitli	344.000	224 393 08 85
Adres Natura	4+1 Dubleks	210	Çeşitli	371.000	225 393 08 85

Emsallerden ve piyasadan elde edilen bilgilerden ve yapılan düzeltme çalışmalarından hareketle projede yer alan konut tiplerinin fiyat aralıkları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

PROJE	ODA SAYISI	ALAN (Kat brütü)	FİYAT ARALIĞI	
Çınarlı Bahçe Tuzla	1+1	58 - 84	200.000	225.000
Çınarlı Bahçe Tuzla	2+1	93 - 112	275.000	345.000
Çınarlı Bahçe Tuzla	3+1	133 - 160	370.000	430.000
Çınarlı Bahçe Tuzla	3+1 Dublex	180		450.000
Çınarlı Bahçe Tuzla	4+1	211	530.000	540.000

4.8-2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemi değerlemenin bir türü olup, yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi bu çalışmada kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde hali hazırda bir proje geliştirilmiş ve bu proje ilgili tüm yasal izinler alınmış, inşaat çalışmaları sürmektedir.

Projenin arsa m2 değeri raporumuzun 4-8-1 bölümünde yapılan çalışma ile 925 TL/ m2 olarak belirlenmiştir.

4-10 Projede Yer Alan Bağımsız Bölümlerin İnşaat Seviyelerinin Ve Değerlerinin Tespiti Analizi

Blokların inşaat durumları hakkında aşağıda tabloda bilgi sunulmuştur. Detaylı inşaat seviye tabloları rapor ekinde mevcuttur.

BLOK	BİTMİŞLİK ORANI
A	45,8
B	55,2
C	66,15
D	65,65
E	45,8
F	52,6
G	56,6
KREŞ	0
MAGAZA	0

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İNŞAAT SEVİYESİ VE DEĞER TABLOSU

1329 PARSEL, A BLOK																			BİLGİ NOTU
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Daire Tipi	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Daire brütü (m2)	Kat brütü (m2)	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)
A	1	1. Bodrum	KONUT	161	/	90014	188	18521	73,30	925	81	87,99	45,8	700	67.805	25.969	39.046	132.820	290.000
A	2	1. Bodrum	KONUT	230	/	90014	188	18522	104,72	925	130	136,93	45,8	700	96.865	41.678	51.527	190.070	415.000
A	3	1. Bodrum	KONUT	224	/	90014	188	18523	101,99	925	115	124,07	45,8	700	94.338	36.869	47.413	178.620	390.000
A	4	1. Bodrum	KONUT	224	/	90014	188	18524	101,99	925	115	124,07	45,8	700	94.338	36.869	47.413	178.620	390.000
A	5	1. Bodrum	KONUT	161	/	90014	188	18525	73,30	925	81	87,99	45,8	700	67.805	25.969	39.046	132.820	290.000
A	6	1. Bodrum	KONUT	183	/	90014	188	18526	83,32	925	96	102,59	45,8	700	77.071	30.778	50.162	158.010	345.000
A	7	1. Bodrum	KONUT	161	/	90014	188	18527	73,30	925	81	87,99	45,8	700	67.805	25.969	39.046	132.820	290.000
A	8	1. Bodrum	KONUT	242	/	90014	188	18528	110,18	925	166	174,82	45,8	700	101.919	53.220	60.122	215.260	470.000
A	9	1. Bodrum	KONUT	240	/	90014	188	18529	109,27	925	151	157,53	45,8	700	101.076	48.411	33.713	183.200	400.000
A	10	1. Bodrum	KONUT	120	/	90014	188	18530	54,64	925	52	58,02	45,8	700	50.538	16.671	24.391	91.600	200.000
A	11	Zemin	KONUT	154	/	90014	188	18531	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	12	Zemin	KONUT	210	/	90014	188	18532	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
A	13	Zemin	KONUT	169	/	90014	188	18533	76,95	925	81	87,99	45,8	700	71.175	25.969	35.677	132.820	290.000
A	14	Zemin	KONUT	134	/	90014	188	18534	61,01	925	58	64,17	45,8	700	56.434	18.595	28.021	103.050	225.000
A	15	Zemin	KONUT	134	/	90014	188	18535	61,01	925	58	64,17	45,8	700	56.434	18.595	28.021	103.050	225.000
A	16	Zemin	KONUT	134	/	90014	188	18536	61,01	925	58	64,17	45,8	700	56.434	18.595	28.021	103.050	225.000
A	17	Zemin	KONUT	134	/	90014	188	18537	61,01	925	58	64,17	45,8	700	56.434	18.595	28.021	103.050	225.000
A	18	Zemin	KONUT	201	/	90014	188	18538	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000

A	19	Zemin	KONUT	201	/	90014	188	18539	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
A	20	Zemin	KONUT	154	/	90014	188	18540	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	21	Zemin	KONUT	161	/	90014	188	18541	2+1 B	73,30	925	81	87,99	45,8	700	67.805	25.969	39.046	132.820	290.000
A	22	Zemin	KONUT	178	/	90014	188	18542	2+1 A	81,04	925	96	102,59	45,8	700	74.965	30.778	52.268	158.010	345.000
A	23	Zemin	KONUT	228	/	90014	188	18543	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	24	Zemin	KONUT	171	/	90014	188	18544	2+1 A	77,86	925	105	112,43	45,8	700	72.017	33.663	45.460	151.140	330.000
A	25	Zemin	KONUT	154	/	90014	188	18545	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	26	Zemin	KONUT	228	/	90014	188	18546	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	27	Zemin	KONUT	169	/	90014	188	18547	2+1 B	76,95	925	81	87,99	45,8	700	71.175	25.969	35.677	132.820	290.000
A	28	Zemin	KONUT	117	/	90014	188	18548	1+1 A	53,27	925	52	58,02	45,8	700	49.275	16.671	25.654	91.600	200.000
A	29	Zemin	KONUT	306	/	90014	188	18549	4+1 A	139,32	925	204	211,82	45,8	700	128.872	65.402	48.465	242.740	530.000
A	30	Zemin	KONUT	108	/	90014	188	18550	1+1 A	49,17	925	57	63,58	45,8	700	45.484	18.274	27.841	91.600	200.000
A	31	1.kat	KONUT	154	/	90014	188	18551	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	32	1.kat	KONUT	210	/	90014	188	18552	3+1 C	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
A	33	1.kat	KONUT	159	/	90014	188	18553	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	34	1.kat	KONUT	114	/	90014	188	18554	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000
A	35	1.kat	KONUT	114	/	90014	188	18555	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000
A	36	1.kat	KONUT	114	/	90014	188	18556	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000
A	37	1.kat	KONUT	120	/	90014	188	18557	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	38	1.kat	KONUT	201	/	90014	188	18558	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
A	39	1.kat	KONUT	201	/	90014	188	18559	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
A	40	1.kat	KONUT	154	/	90014	188	18560	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	41	1.kat	KONUT	159	/	90014	188	18561	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	42	1.kat	KONUT	171	/	90014	188	18562	2+1 A	77,86	925	105	112,43	45,8	700	72.017	33.663	45.460	151.140	330.000
A	43	1.kat	KONUT	228	/	90014	188	18563	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	44	1.kat	KONUT	171	/	90014	188	18564	2+1 A	77,86	925	105	112,43	45,8	700	72.017	33.663	45.460	151.140	330.000
A	45	1.kat	KONUT	154	/	90014	188	18565	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	46	1.kat	KONUT	228	/	90014	188	18566	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	47	1.kat	KONUT	159	/	90014	188	18567	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000

A	48	1.kat	KONUT	114	/	90014	188	18568	1+1 A	51,90	925	57	63,58	45,8	700	48.011	18.274	25.315	91.600	200.000
A	49	1.kat	KONUT	298	/	90014	188	18569	4+1 A	135,68	925	204	211,82	45,8	700	125.503	65.402	51.835	242.740	530.000
A	50	1.kat	KONUT	108	/	90014	188	18570	1+1 A	49,17	925	57	63,58	45,8	700	45.484	18.274	27.841	91.600	200.000
A	51	2.kat	KONUT	154	/	90014	188	18571	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	52	2.kat	KONUT	210	/	90014	188	18572	3+1 C	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
A	53	2.kat	KONUT	159	/	90014	188	18573	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	54	2.kat	KONUT	114	/	90014	188	18574	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000
A	55	2.kat	KONUT	114	/	90014	188	18575	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000
A	56	2.kat	KONUT	120	/	90014	188	18576	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	57	2.kat	KONUT	120	/	90014	188	18577	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	58	2.kat	KONUT	201	/	90014	188	18578	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
A	59	2.kat	KONUT	201	/	90014	188	18579	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
A	60	2.kat	KONUT	154	/	90014	188	18580	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	61	2.kat	KONUT	159	/	90014	188	18581	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	62	2.kat	KONUT	171	/	90014	188	18582	2+1 A	77,86	925	105	112,43	45,8	700	72.017	33.663	45.460	151.140	330.000
A	63	2.kat	KONUT	228	/	90014	188	18583	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	64	2.kat	KONUT	171	/	90014	188	18584	2+1 A	77,86	925	105	112,43	45,8	700	72.017	33.663	45.460	151.140	330.000
A	65	2.kat	KONUT	154	/	90014	188	18585	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	66	2.kat	KONUT	216	/	90014	188	18586	3+1 A	98,34	925	150	157,43	45,8	700	90.969	48.090	46.431	185.490	405.000
A	67	2.kat	KONUT	159	/	90014	188	18587	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	68	2.kat	KONUT	108	/	90014	188	18588	1+1 A	49,17	925	57	63,58	45,8	700	45.484	18.274	27.841	91.600	200.000
A	69	2.kat	KONUT	298	/	90014	188	18589	4+1 A	135,68	925	204	211,82	45,8	700	125.503	65.402	51.835	242.740	530.000
A	70	2.kat	KONUT	108	/	90014	188	18590	1+1 A	49,17	925	57	63,58	45,8	700	45.484	18.274	27.841	91.600	200.000
A	71	3.kat	KONUT	154	/	90014	188	18591	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	72	3.kat	KONUT	210	/	90014	188	18592	3+1 C	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
A	73	3.kat	KONUT	159	/	90014	188	18593	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	74	3.kat	KONUT	114	/	90014	188	18594	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000
A	75	3.kat	KONUT	120	/	90014	188	18595	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	76	3.kat	KONUT	114	/	90014	188	18596	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000

A	77	3.kat	KONUT	120	/	90014	188	18597	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	78	3.kat	KONUT	201	/	90014	188	18598	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
A	79	3.kat	KONUT	112	/	90014	188	18599	1+1 C	50,99	925	59	64,58	45,8	700	47.169	18.915	27.806	93.890	205.000
A	80	3.kat	KONUT	154	/	90014	188	18600	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	81	3.kat	KONUT	159	/	90014	188	18601	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	82	3.kat	KONUT	171	/	90014	188	18602	2+1 A	77,86	925	105	112,43	45,8	700	72.017	33.663	45.460	151.140	330.000
A	83	3.kat	KONUT	228	/	90014	188	18603	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	84	3.kat	KONUT	171	/	90014	188	18604	2+1 A	77,86	925	105	112,43	45,8	700	72.017	33.663	45.460	151.140	330.000
A	85	3.kat	KONUT	154	/	90014	188	18605	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	86	3.kat	KONUT	216	/	90014	188	18606	3+1 A	98,34	925	150	157,43	45,8	700	90.969	48.090	46.431	185.490	405.000
A	87	3.kat	KONUT	159	/	90014	188	18607	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	88	3.kat	KONUT	114	/	90014	188	18608	1+1 A	51,90	925	57	63,58	45,8	700	48.011	18.274	25.315	91.600	200.000
A	89	3.kat	KONUT	298	/	90014	188	18609	4+1 A	135,68	925	204	211,82	45,8	700	125.503	65.402	51.835	242.740	530.000
A	90	3.kat	KONUT	108	/	90014	188	18610	1+1 A	49,17	925	57	63,58	45,8	700	45.484	18.274	27.841	91.600	200.000
A	91	4.kat	KONUT	154	/	90014	189	18611	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	92	4.kat	KONUT	210	/	90014	189	18612	3+1 C	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
A	93	4.kat	KONUT	159	/	90014	189	18613	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	94	4.kat	KONUT	114	/	90014	189	18614	1+1 B	51,90	925	66	70,7	45,8	700	48.011	21.160	27.009	96.180	210.000
A	95	4.kat	KONUT	120	/	90014	189	18615	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	96	4.kat	KONUT	120	/	90014	189	18616	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	97	4.kat	KONUT	120	/	90014	189	18617	1+1 B	54,64	925	66	70,7	45,8	700	50.538	21.160	24.482	96.180	210.000
A	98	4.kat	KONUT	201	/	90014	189	18618	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
A	99	3+4.kat	DUBLEKS KONUT	239	/	90014	189	18619	3+1 DUBLEX	108,82	925	132+55	180,65	45,8	700	100.655	114.400	-8.955	206.100	450.000
A	100	4.kat	KONUT	154	/	90014	189	18620	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	101	4.kat	KONUT	159	/	90014	189	18621	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	102	4.kat	KONUT	179	/	90014	189	18622	2+1 C	81,50	925	105	112,43	45,8	700	75.386	33.663	37.511	146.560	320.000
A	103	4.kat	KONUT	228	/	90014	189	18623	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	104	4.kat	KONUT	179	/	90014	189	18624	2+1 C	81,50	925	105	112,43	45,8	700	75.386	33.663	37.511	146.560	320.000

A	105	4.kat	KONUT	154 /	90014	189	18625	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
A	106	4.kat	KONUT	228 /	90014	189	18626	3+1 A	103,81	925	150	157,43	45,8	700	96.022	48.090	41.378	185.490	405.000
A	107	4.kat	KONUT	159 /	90014	189	18627	2+1 B	72,39	925	87	93,9	45,8	700	66.963	27.892	31.095	125.950	275.000
A	108	4.kat	KONUT	108 /	90014	189	18628	1+1 A	49,17	925	57	63,58	45,8	700	45.484	18.274	27.841	91.600	200.000
A	109	4.kat	KONUT	298 /	90014	189	18629	4+1 A	135,68	925	204	211,82	45,8	700	125.503	65.402	51.835	242.740	530.000
A	110	4.kat	KONUT	108 /	90014	189	18630	1+1 A	49,17	925	57	63,58	45,8	700	45.484	18.274	27.841	91.600	200.000
TOPLAM																		15.386.510	33.595.000

1329 PARSEL, B BLOK																		BİLGİ NOTU	
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Daire Tipi	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Daire brütü (m2)	Kat brütü (m2)	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)
B	1	1. Bodrum	KONUT	140 /	90014	189	18631	1+1.5	63,74	925	68	75,74	55,2	700	58.961	26.275	63.804	149.040	270.000
B	2	1. Bodrum	KONUT	231 /	90014	189	18632	3+1 A	105,17	925	142	148,99	55,2	700	97.286	54.869	85.205	237.360	430.000
B	3	1. Bodrum	KONUT	137 /	90014	189	18633	1+1.5	62,38	925	68	75,74	55,2	700	57.698	26.275	65.067	149.040	270.000
B	4	1. Bodrum	KONUT	156 /	90014	189	18634	2+1 B	71,03	925	81	87,99	55,2	700	65.700	31.298	63.082	160.080	290.000
B	5	1. Bodrum	KONUT	174 /	90014	189	18635	2+1 A	79,22	925	96	102,59	55,2	700	73.280	37.094	80.065	190.440	345.000
B	6	1. Bodrum	KONUT	156 /	90014	189	18636	2+1 B	71,03	925	81	87,99	55,2	700	65.700	31.298	63.082	160.080	290.000
B	7	1. Bodrum	KONUT	137 /	90014	189	18637	1+1.5	62,38	925	68	75,74	55,2	700	57.698	26.275	65.067	149.040	270.000
B	8	1. Bodrum	KONUT	156 /	90014	189	18638	2+1 B	71,03	925	81	87,99	55,2	700	65.700	31.298	63.082	160.080	290.000
B	9	1. Bodrum	KONUT	231 /	90014	189	18639	3+1 A	105,17	925	142	148,99	55,2	700	97.286	54.869	85.205	237.360	430.000
B	10	1. Bodrum	KONUT	161 /	90014	189	18640	2+1 B	73,30	925	81	87,99	55,2	700	67.805	31.298	60.976	160.080	290.000
B	11	1. Bodrum	KONUT	140 /	90014	189	18641	1+1.5	63,74	925	68	75,74	55,2	700	58.961	26.275	63.804	149.040	270.000
B	12	1. Bodrum	KONUT	161 /	90014	189	18642	2+1 B	73,30	925	81	87,99	55,2	700	67.805	31.298	60.976	160.080	290.000
B	13	1. Bodrum	KONUT	183 /	90014	189	18643	2+1 A	83,32	925	96	102,59	55,2	700	77.071	37.094	76.275	190.440	345.000
B	14	1. Bodrum	KONUT	161 /	90014	189	18644	2+1 B	73,30	925	81	87,99	55,2	700	67.805	31.298	60.976	160.080	290.000

B	15	Zemin	KONUT	139	/	90014	189	18645	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	16	Zemin	KONUT	231	/	90014	189	18646	3+1 A	105,17	925	152	160,71	55,2	700	97.286	58.733	70.301	226.320	410.000
B	17	Zemin	KONUT	139	/	90014	189	18647	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	18	Zemin	KONUT	159	/	90014	189	18648	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	19	Zemin	KONUT	171	/	90014	189	18649	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	20	Zemin	KONUT	159	/	90014	189	18650	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	21	Zemin	KONUT	139	/	90014	189	18651	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	22	Zemin	KONUT	159	/	90014	189	18652	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	23	Zemin	KONUT	231	/	90014	189	18653	3+1 A	105,17	925	152	160,71	55,2	700	97.286	58.733	70.301	226.320	410.000
B	24	Zemin	KONUT	154	/	90014	189	18654	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	25	Zemin	KONUT	132	/	90014	189	18655	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	26	Zemin	KONUT	154	/	90014	189	18656	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	27	Zemin	KONUT	171	/	90014	189	18657	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	28	Zemin	KONUT	159	/	90014	189	18658	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	29	1.kat	KONUT	139	/	90014	189	18659	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	30	1.kat	KONUT	231	/	90014	189	18660	3+1 A	105,17	925	152	160,71	55,2	700	97.286	58.733	70.301	226.320	410.000
B	31	1.kat	KONUT	139	/	90014	189	18661	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	32	1.kat	KONUT	159	/	90014	189	18662	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	33	1.kat	KONUT	171	/	90014	189	18663	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	34	1.kat	KONUT	159	/	90014	189	18664	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	35	1.kat	KONUT	132	/	90014	189	18665	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	36	1.kat	KONUT	159	/	90014	189	18666	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	37	1.kat	KONUT	231	/	90014	189	18667	3+1 A	105,17	925	152	160,71	55,2	700	97.286	58.733	70.301	226.320	410.000
B	38	1.kat	KONUT	154	/	90014	189	18668	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	39	1.kat	KONUT	132	/	90014	189	18669	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	40	1.kat	KONUT	154	/	90014	189	18670	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	41	1.kat	KONUT	171	/	90014	189	18671	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	42	1.kat	KONUT	154	/	90014	189	18672	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	43	2.kat	KONUT	132	/	90014	189	18673	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000

B	44	2.kat	KONUT	231	/	90014	189	18674	3+1 A	105,17	925	152	160,71	55,2	700	97.286	58.733	70.301	226.320	410.000
B	45	2.kat	KONUT	139	/	90014	189	18675	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	46	2.kat	KONUT	159	/	90014	189	18676	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	47	2.kat	KONUT	171	/	90014	189	18677	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	48	2.kat	KONUT	159	/	90014	189	18678	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	49	2.kat	KONUT	132	/	90014	189	18679	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	50	2.kat	KONUT	159	/	90014	189	18680	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	51	2.kat	KONUT	216	/	90014	189	18681	3+1 A	98,34	925	152	160,71	55,2	700	90.969	58.733	76.619	226.320	410.000
B	52	2.kat	KONUT	154	/	90014	189	18682	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	53	2.kat	KONUT	132	/	90014	189	18683	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	54	2.kat	KONUT	154	/	90014	189	18684	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	55	2.kat	KONUT	171	/	90014	189	18685	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	56	2.kat	KONUT	154	/	90014	189	18686	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	57	3.kat	KONUT	139	/	90014	189	18687	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	58	3.kat	KONUT	231	/	90014	189	18688	3+1 A	105,17	925	152	160,71	55,2	700	97.286	58.733	70.301	226.320	410.000
B	59	3.kat	KONUT	139	/	90014	189	18689	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	60	3.kat	KONUT	159	/	90014	189	18690	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	61	3.kat	KONUT	171	/	90014	189	18691	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	62	3.kat	KONUT	159	/	90014	189	18692	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	63	3.kat	KONUT	139	/	90014	189	18693	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	64	3.kat	KONUT	159	/	90014	189	18694	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	65	3.kat	KONUT	216	/	90014	189	18695	3+1 A	98,34	925	152	160,71	55,2	700	90.969	58.733	76.619	226.320	410.000
B	66	3.kat	KONUT	154	/	90014	189	18696	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	67	3.kat	KONUT	132	/	90014	189	18697	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	68	3.kat	KONUT	154	/	90014	189	18698	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	69	3.kat	KONUT	171	/	90014	189	18699	2+1 A	77,86	925	105	112,43	55,2	700	72.017	40.572	69.571	182.160	330.000
B	70	3.kat	KONUT	154	/	90014	189	18700	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	71	4.kat	KONUT	139	/	90014	190	18701	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	72	4.kat	KONUT	231	/	90014	190	18702	3+1 A	105,17	925	152	160,71	55,2	700	97.286	58.733	70.301	226.320	410.000

B	73	4.kat	KONUT	139	/	90014	190	18703	1+1.5 A	63,29	925	78	84,31	55,2	700	58.540	30.139	46.561	135.240	245.000
B	74	4.kat	KONUT	159	/	90014	190	18704	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	75	4.kat	KONUT	179	/	90014	190	18705	2+1 C	81,50	925	105	112,43	55,2	700	75.386	40.572	60.682	176.640	320.000
B	76	4.kat	KONUT	159	/	90014	190	18706	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	77	4.kat	KONUT	132	/	90014	190	18707	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	78	4.kat	KONUT	159	/	90014	190	18708	2+1 B	72,39	925	87	93,9	55,2	700	66.963	33.617	51.220	151.800	275.000
B	79	4.kat	KONUT	216	/	90014	190	18709	3+1 A	98,34	925	152	160,71	55,2	700	90.969	58.733	76.619	226.320	410.000
B	80	4.kat	KONUT	154	/	90014	190	18710	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	81	4.kat	KONUT	132	/	90014	190	18711	1+1.5 A	60,10	925	78	84,31	55,2	700	55.592	30.139	49.509	135.240	245.000
B	82	4.kat	KONUT	154	/	90014	190	18712	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
B	83	4.kat	KONUT	179	/	90014	190	18713	2+1 C	81,50	925	105	112,43	55,2	700	75.386	40.572	60.682	176.640	320.000
B	84	4.kat	KONUT	154	/	90014	190	18714	2+1 B	70,12	925	87	93,9	55,2	700	64.857	33.617	53.326	151.800	275.000
TOPLAM																			13.744.800	24.900.000

1329 PARSEL, C BLOK																			BİLGİ NOTU	
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Daire Tipi	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Daire brütü (m2)	Kat brütü (m2)	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)	
C	1	Zemin	KONUT	161	/	90014	190	18715	2+1 B	73,30	925	81	87,99	66,15	700	67.805	37.507	86.523	191.835	290.000
C	2	Zemin	KONUT	120	/	90014	190	18716	1+1 A	54,64	925	52	58,02	66,15	700	50.538	24.079	57.683	132.300	200.000
C	3	Zemin	KONUT	231	/	90014	190	18717	3+1 A	105,17	925	142	148,99	66,15	700	97.286	65.753	121.406	284.445	430.000
C	4	Zemin	KONUT	115	/	90014	190	18718	1+1 A	52,36	925	52	58,02	66,15	700	48.432	24.079	59.789	132.300	200.000
C	5	Zemin	KONUT	169	/	90014	190	18719	2+1 B	76,95	925	81	87,99	66,15	700	71.175	37.507	83.153	191.835	290.000
C	6	Zemin	KONUT	213	/	90014	190	18720	3+1 B	96,98	925	115	124,07	66,15	700	89.705	53.251	115.029	257.985	390.000
C	7	Zemin	KONUT	222	/	90014	190	18721	3+1 B	101,08	925	115	124,07	66,15	700	93.496	53.251	111.239	257.985	390.000
C	8	Zemin	KONUT	222	/	90014	190	18722	3+1 B	101,08	925	115	124,07	66,15	700	93.496	53.251	111.239	257.985	390.000

C	9	Zemin	KONUT	235	/	90014	190	18723	3+1 B	107,00	925	115	124,07	66,15	700	98.971	53.251	105.764	257.985	390.000
C	10	Zemin	KONUT	183	/	90014	190	18724	2+1 A	83,32	925	96	102,59	66,15	700	77.071	44.453	106.694	228.218	345.000
C	11	Zemin	KONUT	238	/	90014	190	18725	3+1 C	108,36	925	130	136,93	66,15	700	100.234	60.197	114.092	274.523	415.000
C	12	Zemin	KONUT	183	/	90014	190	18726	2+1 A	83,32	925	96	102,59	66,15	700	77.071	44.453	106.694	228.218	345.000
C	13	1.kat	KONUT	154	/	90014	190	18727	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,15	700	64.857	40.285	76.770	181.913	275.000
C	14	1.kat	KONUT	108	/	90014	190	18728	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	15	1.kat	KONUT	216	/	90014	190	18729	3+1 A	98,34	925	152	160,71	66,15	700	90.969	70.384	109.863	271.215	410.000
C	16	1.kat	KONUT	108	/	90014	190	18730	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	17	1.kat	KONUT	159	/	90014	190	18731	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,15	700	66.963	40.285	74.664	181.913	275.000
C	18	1.kat	KONUT	211	/	90014	190	18732	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	19	1.kat	KONUT	211	/	90014	190	18733	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	20	1.kat	KONUT	211	/	90014	190	18734	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	21	1.kat	KONUT	211	/	90014	190	18735	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	22	1.kat	KONUT	171	/	90014	190	18736	2+1 A	77,86	925	105	112,43	66,15	700	72.017	48.620	97.658	218.295	330.000
C	23	1.kat	KONUT	210	/	90014	190	18737	3+1 C	95,61	925	137	145,2	66,15	700	88.442	63.438	106.105	257.985	390.000
C	24	1.kat	KONUT	171	/	90014	190	18738	2+1 A	77,86	925	105	112,43	66,15	700	72.017	48.620	97.658	218.295	330.000
C	25	2.kat	KONUT	154	/	90014	190	18739	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,15	700	64.857	40.285	76.770	181.913	275.000
C	26	2.kat	KONUT	108	/	90014	190	18740	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	27	2.kat	KONUT	216	/	90014	190	18741	3+1 A	98,34	925	152	160,71	66,15	700	90.969	70.384	109.863	271.215	410.000
C	28	2.kat	KONUT	108	/	90014	190	18742	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	29	2.kat	KONUT	159	/	90014	190	18743	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,15	700	66.963	40.285	74.664	181.913	275.000
C	30	2.kat	KONUT	211	/	90014	190	18744	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	31	2.kat	KONUT	201	/	90014	190	18745	3+1 B	91,52	925	126	133,91	66,15	700	84.651	58.344	101.759	244.755	370.000
C	32	2.kat	KONUT	201	/	90014	190	18746	3+1 B	91,52	925	126	133,91	66,15	700	84.651	58.344	101.759	244.755	370.000
C	33	2.kat	KONUT	211	/	90014	190	18747	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	34	2.kat	KONUT	171	/	90014	190	18748	2+1 A	77,86	925	105	112,43	66,15	700	72.017	48.620	97.658	218.295	330.000
C	35	2.kat	KONUT	210	/	90014	190	18749	3+1 C	95,61	925	137	145,2	66,15	700	88.442	63.438	106.105	257.985	390.000
C	36	2.kat	KONUT	171	/	90014	190	18750	2+1 A	77,86	925	105	112,43	66,15	700	72.017	48.620	97.658	218.295	330.000
C	37	3.kat	KONUT	159	/	90014	190	18751	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,15	700	66.963	40.285	74.664	181.913	275.000

C	38	3.kat	KONUT	108	/	90014	190	18752	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	39	3.kat	KONUT	216	/	90014	190	18753	3+1 A	98,34	925	152	160,71	66,15	700	90.969	70.384	109.863	271.215	410.000
C	40	3.kat	KONUT	108	/	90014	190	18754	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	41	3.kat	KONUT	159	/	90014	190	18755	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,15	700	66.963	40.285	74.664	181.913	275.000
C	42	3.kat	KONUT	211	/	90014	190	18756	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	43	3.kat	KONUT	201	/	90014	190	18757	3+1 B	91,52	925	126	133,91	66,15	700	84.651	58.344	101.759	244.755	370.000
C	44	3.kat	KONUT	201	/	90014	190	18758	3+1 B	91,52	925	126	133,91	66,15	700	84.651	58.344	101.759	244.755	370.000
C	45	3.kat	KONUT	211	/	90014	190	18759	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	46	3.kat	KONUT	171	/	90014	190	18760	2+1 A	77,86	925	105	112,43	66,15	700	72.017	48.620	97.658	218.295	330.000
C	47	3.kat	KONUT	210	/	90014	190	18761	3+1 C	95,61	925	137	145,2	66,15	700	88.442	63.438	106.105	257.985	390.000
C	48	3.kat	KONUT	171	/	90014	190	18762	2+1 A	77,86	925	105	112,43	66,15	700	72.017	48.620	97.658	218.295	330.000
C	49	4.kat	KONUT	154	/	90014	190	18763	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,15	700	64.857	40.285	76.770	181.913	275.000
C	50	4.kat	KONUT	108	/	90014	190	18764	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	51	4.kat	KONUT	231	/	90014	190	18765	3+1 A	105,17	925	152	160,71	66,15	700	97.286	70.384	103.545	271.215	410.000
C	52	4.kat	KONUT	108	/	90014	190	18766	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,15	700	45.484	26.394	60.422	132.300	200.000
C	53	4.kat	KONUT	159	/	90014	190	18767	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,15	700	66.963	40.285	74.664	181.913	275.000
C	54	4.kat	KONUT	211	/	90014	190	18768	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	55	4.kat	KONUT	201	/	90014	190	18769	3+1 B	91,52	925	126	133,91	66,15	700	84.651	58.344	101.759	244.755	370.000
C	56	4.kat	KONUT	211	/	90014	190	18770	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	57	4.kat	KONUT	211	/	90014	190	18771	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,15	700	88.863	58.344	97.548	244.755	370.000
C	58	4.kat	KONUT	179	/	90014	190	18772	2+1 C	81,50	925	105	112,43	66,15	700	75.386	48.620	87.674	211.680	320.000
C	59	4.kat	KONUT	210	/	90014	190	18773	3+1 C	95,61	925	137	145,2	66,15	700	88.442	63.438	106.105	257.985	390.000
C	60	4.kat	KONUT	179	/	90014	190	18774	2+1 C	81,50	925	105	112,43	66,15	700	75.386	48.620	87.674	211.680	320.000
TOPLAM																			12.975.323	19.615.000

1329 PARSEL, D BLOK																			BİLGİ NOTU
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Daire Tipi	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Daire brütü (m2)	Kat brütü (m2)	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)
D	1	Zemin	KONUT	161	/	90014	190	18775	73,30	925	81	87,99	66,65	700	67.805	37.791	87.689	193.285	290.000
D	2	Zemin	KONUT	120	/	90014	190	18776	54,64	925	52	58,02	66,65	700	50.538	24.261	58.501	133.300	200.000
D	3	Zemin	KONUT	237	/	90014	190	18777	107,91	925	142	148,99	66,65	700	99.813	66.250	120.532	286.595	430.000
D	4	Zemin	KONUT	120	/	90014	190	18778	54,64	925	52	58,02	66,65	700	50.538	24.261	58.501	133.300	200.000
D	5	Zemin	KONUT	161	/	90014	190	18779	73,30	925	81	87,99	66,65	700	67.805	37.791	87.689	193.285	290.000
D	6	Zemin	KONUT	224	/	90014	190	18780	101,99	925	115	124,07	66,65	700	94.338	53.653	111.944	259.935	390.000
D	7	Zemin	KONUT	235	/	90014	190	18781	107,00	925	142	148,99	66,65	700	98.971	66.250	121.374	286.595	430.000
D	8	Zemin	KONUT	224	/	90014	190	18782	101,99	925	115	124,07	66,65	700	94.338	53.653	111.944	259.935	390.000
D	9	Zemin	KONUT	224	/	90014	190	18783	101,99	925	115	124,07	66,65	700	94.338	53.653	111.944	259.935	390.000
D	10	Zemin	KONUT	235	/	90014	190	18784	107,00	925	142	148,99	66,65	700	98.971	66.250	121.374	286.595	430.000
D	11	Zemin	KONUT	224	/	90014	190	18785	101,99	925	115	124,07	66,65	700	94.338	53.653	111.944	259.935	390.000
D	12	Zemin	KONUT	161	/	90014	190	18786	73,30	925	81	87,99	66,65	700	67.805	37.791	87.689	193.285	290.000
D	13	Zemin	KONUT	297	/	90014	190	18787	135,22	925	186	195,17	66,65	700	125.082	86.778	148.050	359.910	540.000
D	14	Zemin	KONUT	161	/	90014	190	18788	73,30	925	81	87,99	66,65	700	67.805	37.791	87.689	193.285	290.000
D	15	1.kat	KONUT	159	/	90014	190	18789	72,39	925	87	93,9	66,65	700	66.963	40.590	75.735	183.288	275.000
D	16	1.kat	KONUT	108	/	90014	190	18790	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	17	1.kat	KONUT	216	/	90014	190	18791	98,34	925	152	160,71	66,65	700	90.969	70.916	111.381	273.265	410.000
D	18	1.kat	KONUT	108	/	90014	190	18792	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	19	1.kat	KONUT	154	/	90014	190	18793	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	20	1.kat	KONUT	211	/	90014	190	18794	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	21	1.kat	KONUT	228	/	90014	190	18795	103,81	925	150	157,43	66,65	700	96.022	69.983	103.928	269.933	405.000
D	22	1.kat	KONUT	211	/	90014	190	18796	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	23	1.kat	KONUT	211	/	90014	190	18797	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000

D	24	1.kat	KONUT	228	/	90014	190	18798	3+1 A	103,81	925	150	157,43	66,65	700	96.022	69.983	103.928	269.933	405.000
D	25	1.kat	KONUT	201	/	90014	190	18799	3+1 B	91,52	925	126	133,91	66,65	700	84.651	58.785	103.168	246.605	370.000
D	26	1.kat	KONUT	154	/	90014	190	18800	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	27	1.kat	KONUT	285	/	90014	190	18801	4+1 A	129,76	925	204	211,82	66,65	700	120.028	95.176	138.041	353.245	530.000
D	28	1.kat	KONUT	159	/	90014	190	18802	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,65	700	66.963	40.590	75.735	183.288	275.000
D	29	2.kat	KONUT	154	/	90014	191	18803	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	30	2.kat	KONUT	108	/	90014	191	18804	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	31	2.kat	KONUT	216	/	90014	191	18805	3+1 A	98,34	925	152	160,71	66,65	700	90.969	70.916	111.381	273.265	410.000
D	32	2.kat	KONUT	108	/	90014	191	18806	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	33	2.kat	KONUT	154	/	90014	191	18807	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	34	2.kat	KONUT	211	/	90014	191	18808	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	35	2.kat	KONUT	216	/	90014	191	18809	3+1 A	98,34	925	150	157,43	66,65	700	90.969	69.983	108.981	269.933	405.000
D	36	2.kat	KONUT	211	/	90014	191	18810	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	37	2.kat	KONUT	211	/	90014	191	18811	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	38	2.kat	KONUT	216	/	90014	191	18812	3+1 A	98,34	925	150	157,43	66,65	700	90.969	69.983	108.981	269.933	405.000
D	39	2.kat	KONUT	201	/	90014	191	18813	3+1 B	91,52	925	126	133,91	66,65	700	84.651	58.785	103.168	246.605	370.000
D	40	2.kat	KONUT	154	/	90014	191	18814	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	41	2.kat	KONUT	285	/	90014	191	18815	4+1 A	129,76	925	204	211,82	66,65	700	120.028	95.176	138.041	353.245	530.000
D	42	2.kat	KONUT	159	/	90014	191	18816	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,65	700	66.963	40.590	75.735	183.288	275.000
D	43	3.kat	KONUT	154	/	90014	191	18817	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	44	3.kat	KONUT	108	/	90014	191	18818	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	45	3.kat	KONUT	216	/	90014	191	18819	3+1 A	98,34	925	152	160,71	66,65	700	90.969	70.916	111.381	273.265	410.000
D	46	3.kat	KONUT	108	/	90014	191	18820	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	47	3.kat	KONUT	159	/	90014	191	18821	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,65	700	66.963	40.590	75.735	183.288	275.000
D	48	3.kat	KONUT	211	/	90014	191	18822	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	49	3.kat	KONUT	216	/	90014	191	18823	3+1 A	98,34	925	150	157,43	66,65	700	90.969	69.983	108.981	269.933	405.000
D	50	3.kat	KONUT	211	/	90014	191	18824	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	51	3.kat	KONUT	211	/	90014	191	18825	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	52	3.kat	KONUT	216	/	90014	191	18826	3+1 A	98,34	925	150	157,43	66,65	700	90.969	69.983	108.981	269.933	405.000

D	53	3.kat	KONUT	112	/	90014	191	18827	1+1 C	50,99	925	59	64,58	66,65	700	47.169	27.526	61.937	136.633	205.000
D	54	3.kat	KONUT	154	/	90014	191	18828	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	55	3.kat	KONUT	285	/	90014	191	18829	4+1 A	129,76	925	204	211,82	66,65	700	120.028	95.176	138.041	353.245	530.000
D	56	3.kat	KONUT	154	/	90014	191	18830	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	57	4.kat	KONUT	159	/	90014	191	18831	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,65	700	66.963	40.590	75.735	183.288	275.000
D	58	4.kat	KONUT	108	/	90014	191	18832	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	59	4.kat	KONUT	218	/	90014	191	18833	3+1 A	99,26	925	152	160,71	66,65	700	91.811	70.916	110.538	273.265	410.000
D	60	4.kat	KONUT	108	/	90014	191	18834	1+1 A	49,17	925	57	63,58	66,65	700	45.484	26.593	61.222	133.300	200.000
D	61	4.kat	KONUT	154	/	90014	191	18835	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	62	4.kat	KONUT	211	/	90014	191	18836	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	63	4.kat	KONUT	216	/	90014	191	18837	3+1 A	98,34	925	150	157,43	66,65	700	90.969	69.983	108.981	269.933	405.000
D	64	4.kat	KONUT	211	/	90014	191	18838	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	65	4.kat	KONUT	211	/	90014	191	18839	3+1 B	96,07	925	126	133,91	66,65	700	88.863	58.785	98.957	246.605	370.000
D	66	4.kat	KONUT	216	/	90014	191	18840	3+1 A	98,34	925	150	157,43	66,65	700	90.969	69.983	108.981	269.933	405.000
D	67	3+4.kat	DUBLEKS KONUT	239	/	90014	191	18841	3+1 DUBLEX	108,82	925	132+55	180,65	66,65	700	100.655	114.400	84.870	299.925	450.000
D	68	4.kat	KONUT	154	/	90014	191	18842	2+1 B	70,12	925	87	93,9	66,65	700	64.857	40.590	77.840	183.288	275.000
D	69	4.kat	KONUT	285	/	90014	191	18843	4+1 A	129,76	925	204	211,82	66,65	700	120.028	95.176	138.041	353.245	530.000
D	70	4.kat	KONUT	159	/	90014	191	18844	2+1 B	72,39	925	87	93,9	66,65	700	66.963	40.590	75.735	183.288	275.000
TOPLAM																			15.852.703	23.785.000

1329 PARSEL, E BLOK																			BİLGİ NOTU	
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Daire Tipi	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Daire brütü (m2)	Kat brütü (m2)	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)	
E	1	Zemin	KONUT	224	/	90014	191	18845	3+1 B	101,99	925	115	124,07	45,8	700	94.338	36.869	47.413	178.620	390.000
E	2	Zemin	KONUT	238	/	90014	191	18846	3+1 C	108,36	925	130	136,93	45,8	700	100.234	41.678	48.158	190.070	415.000
E	3	Zemin	KONUT	224	/	90014	191	18847	3+1 B	101,99	925	115	124,07	45,8	700	94.338	36.869	47.413	178.620	390.000
E	4	Zemin	KONUT	161	/	90014	191	18848	2+1 B	73,30	925	81	87,99	45,8	700	67.805	25.969	39.046	132.820	290.000
E	5	Zemin	KONUT	237	/	90014	191	18849	3+1 A	107,91	925	142	148,99	45,8	700	99.813	45.525	51.602	196.940	430.000
E	6	Zemin	KONUT	161	/	90014	191	18850	2+1 B	73,30	925	81	87,99	45,8	700	67.805	25.969	39.046	132.820	290.000
E	7	1.kat	KONUT	211	/	90014	191	18851	3+1 B	96,07	925	126	133,91	45,8	700	88.863	40.396	40.202	169.460	370.000
E	8	1.kat	KONUT	210	/	90014	191	18852	3+1 C	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
E	9	1.kat	KONUT	201	/	90014	191	18853	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
E	10	1.kat	KONUT	154	/	90014	191	18854	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
E	11	1.kat	KONUT	218	/	90014	191	18855	3+1 A	99,26	925	152	160,71	45,8	700	91.811	48.731	47.238	187.780	410.000
E	12	1.kat	KONUT	154	/	90014	191	18856	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
E	13	2.kat	KONUT	211	/	90014	191	18857	3+1 B	96,07	925	126	133,91	45,8	700	88.863	40.396	40.202	169.460	370.000
E	14	2.kat	KONUT	210	/	90014	191	18858	3+1 C	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
E	15	2.kat	KONUT	201	/	90014	191	18859	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
E	16	2.kat	KONUT	154	/	90014	191	18860	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
E	17	2.kat	KONUT	218	/	90014	191	18861	3+1 A	99,26	925	152	160,71	45,8	700	91.811	48.731	47.238	187.780	410.000
E	18	2.kat	KONUT	154	/	90014	191	18862	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
E	19	3.kat	KONUT	211	/	90014	191	18863	3+1 B	96,07	925	126	133,91	45,8	700	88.863	40.396	40.202	169.460	370.000
E	20	3.kat	KONUT	210	/	90014	191	18864	3+1 C	95,61	925	137	145,2	45,8	700	88.442	43.922	46.256	178.620	390.000
E	21	3.kat	KONUT	201	/	90014	191	18865	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
E	22	3.kat	KONUT	154	/	90014	191	18866	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000

E	23	3.kat	KONUT	218	/	90014	191	18867	3+1 A	99,26	925	152	160,71	45,8	700	91.811	48.731	47.238	187.780	410.000
E	24	3.kat	KONUT	154	/	90014	191	18868	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
E	25	4.kat	KONUT	211	/	90014	191	18869	3+1 B	96,07	925	126	133,91	45,8	700	88.863	40.396	40.202	169.460	370.000
E	26	4.kat	KONUT	231	/	90014	191	18870	3+1 C	105,17	925	137	145,2	45,8	700	97.286	43.922	37.412	178.620	390.000
E	27	4.kat	KONUT	201	/	90014	191	18871	3+1 B	91,52	925	126	133,91	45,8	700	84.651	40.396	44.413	169.460	370.000
E	28	4.kat	KONUT	154	/	90014	191	18872	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
E	29	4.kat	KONUT	218	/	90014	191	18873	3+1 A	99,26	925	152	160,71	45,8	700	91.811	48.731	47.238	187.780	410.000
E	30	4.kat	KONUT	154	/	90014	191	18874	2+1 B	70,12	925	87	93,9	45,8	700	64.857	27.892	33.201	125.950	275.000
TOPLAM																			4.838.770	10.565.000

1329 PARSEL, F BLOK																			BİLGİ NOTU	
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Daire Tipi	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Daire brütü (m2)	Kat brütü (m2)	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)	
F	1	Zemin	KONUT	297	/	90014	191	18875	Z 4+1 A	135,22	925	186	195,17	52,6	700	125.082	68.485	90.473	284.040	540.000
F	2	Zemin	KONUT	161	/	90014	191	18876	2+1 B	73,30	925	81	87,99	52,6	700	67.805	29.824	54.910	152.540	290.000
F	3	Zemin	KONUT	235	/	90014	191	18877	3+1 A	107,00	925	142	148,99	52,6	700	98.971	52.284	74.925	226.180	430.000
F	4	Zemin	KONUT	161	/	90014	191	18878	2+1 B	73,30	925	81	87,99	52,6	700	67.805	29.824	54.910	152.540	290.000
F	5	Zemin	KONUT	224	/	90014	191	18879	3+1 B	101,99	925	115	124,07	52,6	700	94.338	42.343	68.459	205.140	390.000
F	6	Zemin	KONUT	235	/	90014	191	18880	3+1 A	107,00	925	142	148,99	52,6	700	98.971	52.284	74.925	226.180	430.000
F	7	Zemin	KONUT	222	/	90014	191	18881	3+1 B	101,08	925	115	124,07	52,6	700	93.496	42.343	69.301	205.140	390.000
F	8	Zemin	KONUT	222	/	90014	191	18882	3+1 B	101,08	925	115	124,07	52,6	700	93.496	42.343	69.301	205.140	390.000
F	9	Zemin	KONUT	297	/	90014	191	18883	Z 4+1 A	135,22	925	186	195,17	52,6	700	125.082	68.485	90.473	284.040	540.000
F	10	Zemin	KONUT	224	/	90014	191	18884	3+1 B	101,99	925	115	124,07	52,6	700	94.338	42.343	68.459	205.140	390.000
F	11	1.kat	KONUT	285	/	90014	191	18885	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000

F	12	1.kat	KONUT	154	/	90014	191	18886	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	13	1.kat	KONUT	216	/	90014	191	18887	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	14	1.kat	KONUT	154	/	90014	191	18888	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	15	1.kat	KONUT	211	/	90014	191	18889	3+1 B	96,07	925	126	133,91	52,6	700	88.863	46.393	59.364	194.620	370.000
F	16	1.kat	KONUT	216	/	90014	191	18890	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	17	1.kat	KONUT	211	/	90014	191	18891	3+1 B	96,07	925	126	133,91	52,6	700	88.863	46.393	59.364	194.620	370.000
F	18	1.kat	KONUT	201	/	90014	191	18892	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	19	1.kat	KONUT	285	/	90014	192	18893	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000
F	20	1.kat	KONUT	211	/	90014	192	18894	3+1 B	96,07	925	126	133,91	52,6	700	88.863	46.393	59.364	194.620	370.000
F	21	2.kat	KONUT	285	/	90014	192	18895	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000
F	22	2.kat	KONUT	154	/	90014	192	18896	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	23	2.kat	KONUT	216	/	90014	192	18897	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	24	2.kat	KONUT	154	/	90014	192	18898	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	25	2.kat	KONUT	201	/	90014	192	18899	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	26	2.kat	KONUT	216	/	90014	192	18900	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	27	2.kat	KONUT	201	/	90014	192	18901	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	28	2.kat	KONUT	201	/	90014	192	18902	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	29	2.kat	KONUT	285	/	90014	192	18903	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000
F	30	2.kat	KONUT	201	/	90014	192	18904	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	31	3.kat	KONUT	285	/	90014	192	18905	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000
F	32	3.kat	KONUT	154	/	90014	192	18906	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	33	3.kat	KONUT	216	/	90014	192	18907	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	34	3.kat	KONUT	154	/	90014	192	18908	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	35	3.kat	KONUT	201	/	90014	192	18909	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	36	3.kat	KONUT	216	/	90014	192	18910	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	37	3.kat	KONUT	112	/	90014	192	18911	1+1 C	50,99	925	59	64,58	52,6	700	47.169	21.724	38.937	107.830	205.000
F	38	3.kat	KONUT	201	/	90014	192	18912	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	39	3.kat	KONUT	285	/	90014	192	18913	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000
F	40	3.kat	KONUT	112	/	90014	192	18914	1+1 C	50,99	925	59	64,58	52,6	700	47.169	21.724	38.937	107.830	205.000

F	41	4.kat	KONUT	285	/	90014	192	18915	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000
F	42	4.kat	KONUT	154	/	90014	192	18916	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	43	4.kat	KONUT	216	/	90014	192	18917	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	44	4.kat	KONUT	154	/	90014	192	18918	2+1 B	70,12	925	87	93,9	52,6	700	64.857	32.033	47.759	144.650	275.000
F	45	4.kat	KONUT	201	/	90014	192	18919	3+1 B	91,52	925	126	133,91	52,6	700	84.651	46.393	63.575	194.620	370.000
F	46	4.kat	KONUT	216	/	90014	192	18920	3+1 A	98,34	925	150	157,43	52,6	700	90.969	55.230	66.831	213.030	405.000
F	47	3+4.kat	DUBLEKS KONUT	239	/	90014	192	18921	3+1 DUBLEX	108,82	925	132+55	180,65	52,6	700	100.655	114.400	21.645	236.700	450.000
F	48	4.kat	KONUT	211	/	90014	192	18922	3+1 B	96,07	925	126	133,91	52,6	700	88.863	46.393	59.364	194.620	370.000
F	49	4.kat	KONUT	285	/	90014	192	18923	4+1 A	129,76	925	204	211,82	52,6	700	120.028	75.113	83.639	278.780	530.000
F	50	3+4.kat	DUBLEKS KONUT	239	/	90014	192	18924	3+1 DUBLEX	108,82	925	132+55	180,65	52,6	700	100.655	114.400	21.645	236.700	450.000
TOPLAM																			10.262.260	19.510.000

1329 PARSEL, G BLOK																			BİLGİ NOTU	
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Daire Tipi	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Daire brütü (m2)	Kat brütü (m2)	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	Tamamlanması Halindeki Değeri (TL)	
G	1	1. Bodrum	KONUT	159	/	90014	192	18925	2+1 B	72,39	925	81	87,99	56,6	700	66.963	32.092	65.085	164.140	290.000
G	2	1. Bodrum	KONUT	183	/	90014	192	18926	2+1 A	83,32	925	96	102,59	56,6	700	77.071	38.035	80.164	195.270	345.000
G	3	1. Bodrum	KONUT	297	/	90014	192	18927	Z 4+1 A	135,22	925	186	195,17	56,6	700	125.082	73.693	106.865	305.640	540.000
G	4	1. Bodrum	KONUT	183	/	90014	192	18928	2+1 A	83,32	925	96	102,59	56,6	700	77.071	38.035	80.164	195.270	345.000
G	5	1. Bodrum	KONUT	161	/	90014	192	18929	2+1 B	73,30	925	81	87,99	56,6	700	67.805	32.092	64.242	164.140	290.000
G	6	1. Bodrum	KONUT	224	/	90014	192	18930	3+1 B	101,99	925	115	124,07	56,6	700	94.338	45.563	80.839	220.740	390.000
G	7	1. Bodrum	KONUT	235	/	90014	192	18931	3+1 A	107,00	925	142	148,99	56,6	700	98.971	56.260	88.149	243.380	430.000

G	8	1. Bodrum	KONUT	222	/	90014	192	18932	3+1 B	101,08	925	115	124,07	56,6	700	93.496	45.563	81.681	220.740	390.000
G	9	1. Bodrum	KONUT	235	/	90014	192	18933	3+1 A	107,00	925	142	148,99	56,6	700	98.971	56.260	88.149	243.380	430.000
G	10	1. Bodrum	KONUT	224	/	90014	192	18934	3+1 B	101,99	925	115	124,07	56,6	700	94.338	45.563	80.839	220.740	390.000
G	11	1. Bodrum	KONUT	297	/	90014	192	18935	Z 4+1 A	135,22	925	186	195,17	56,6	700	125.082	73.693	106.865	305.640	540.000
G	12	1. Bodrum	KONUT	224	/	90014	192	18936	3+1 B	101,99	925	115	124,07	56,6	700	94.338	45.563	80.839	220.740	390.000
G	13	Zemin	KONUT	154	/	90014	192	18937	2+1 B	70,12	925	87	93,9	56,6	700	64.857	34.469	56.323	155.650	275.000
G	14	Zemin	KONUT	171	/	90014	192	18938	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	15	Zemin	KONUT	285	/	90014	192	18939	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	16	Zemin	KONUT	171	/	90014	192	18940	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	17	Zemin	KONUT	154	/	90014	192	18941	2+1 B	70,12	925	87	93,9	56,6	700	64.857	34.469	56.323	155.650	275.000
G	18	Zemin	KONUT	211	/	90014	192	18942	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	19	Zemin	KONUT	216	/	90014	192	18943	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	20	Zemin	KONUT	201	/	90014	192	18944	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000
G	21	Zemin	KONUT	228	/	90014	192	18945	3+1 A	103,81	925	150	157,43	56,6	700	96.022	59.430	73.778	229.230	405.000
G	22	Zemin	KONUT	211	/	90014	192	18946	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	23	Zemin	KONUT	285	/	90014	192	18947	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	24	Zemin	KONUT	201	/	90014	192	18948	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000
G	25	1.kat	KONUT	154	/	90014	192	18949	2+1 B	70,12	925	87	93,9	56,6	700	64.857	34.469	56.323	155.650	275.000
G	26	1.kat	KONUT	171	/	90014	192	18950	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	27	1.kat	KONUT	285	/	90014	192	18951	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	28	1.kat	KONUT	171	/	90014	192	18952	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	29	1.kat	KONUT	159	/	90014	192	18953	2+1 B	72,39	925	87	93,9	56,6	700	66.963	34.469	54.218	155.650	275.000
G	30	1.kat	KONUT	211	/	90014	192	18954	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	31	1.kat	KONUT	216	/	90014	192	18955	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	32	1.kat	KONUT	201	/	90014	192	18956	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000
G	33	1.kat	KONUT	216	/	90014	192	18957	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	34	1.kat	KONUT	211	/	90014	192	18958	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	35	1.kat	KONUT	285	/	90014	192	18959	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	36	1.kat	KONUT	201	/	90014	192	18960	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000

G	37	2.kat	KONUT	154	/	90014	192	18961	2+1 B	70,12	925	87	93,9	56,6	700	64.857	34.469	56.323	155.650	275.000
G	38	2.kat	KONUT	171	/	90014	192	18962	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	39	2.kat	KONUT	285	/	90014	192	18963	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	40	2.kat	KONUT	171	/	90014	192	18964	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	41	2.kat	KONUT	154	/	90014	192	18965	2+1 B	70,12	925	87	93,9	56,6	700	64.857	34.469	56.323	155.650	275.000
G	42	2.kat	KONUT	211	/	90014	192	18966	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	43	2.kat	KONUT	216	/	90014	192	18967	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	44	2.kat	KONUT	201	/	90014	192	18968	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000
G	45	2.kat	KONUT	216	/	90014	192	18969	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	46	2.kat	KONUT	211	/	90014	192	18970	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	47	2.kat	KONUT	285	/	90014	192	18971	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	48	2.kat	KONUT	201	/	90014	192	18972	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000
G	49	3.kat	KONUT	154	/	90014	192	18973	2+1 B	70,12	925	87	93,9	56,6	700	64.857	34.469	56.323	155.650	275.000
G	50	3.kat	KONUT	171	/	90014	192	18974	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	51	3.kat	KONUT	285	/	90014	192	18975	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	52	3.kat	KONUT	171	/	90014	192	18976	2+1 A	77,86	925	105	112,43	56,6	700	72.017	41.601	73.162	186.780	330.000
G	53	3.kat	KONUT	159	/	90014	192	18977	2+1 B	72,39	925	87	93,9	56,6	700	66.963	34.469	54.218	155.650	275.000
G	54	3.kat	KONUT	211	/	90014	192	18978	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	55	3.kat	KONUT	216	/	90014	192	18979	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	56	3.kat	KONUT	112	/	90014	192	18980	1+1 C	50,99	925	59	64,58	56,6	700	47.169	23.376	45.485	116.030	205.000
G	57	3.kat	KONUT	216	/	90014	192	18981	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	58	3.kat	KONUT	112	/	90014	192	18982	1+1 C	50,99	925	59	64,58	56,6	700	47.169	23.376	45.485	116.030	205.000
G	59	3.kat	KONUT	285	/	90014	192	18983	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	60	3.kat	KONUT	201	/	90014	192	18984	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000
G	61	4.kat	KONUT	154	/	90014	192	18985	2+1 B	70,12	925	87	93,9	56,6	700	64.857	34.469	56.323	155.650	275.000
G	62	4.kat	KONUT	179	/	90014	192	18986	2+1 C	81,50	925	105	112,43	56,6	700	75.386	41.601	64.133	181.120	320.000
G	63	4.kat	KONUT	285	/	90014	192	18987	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	64	4.kat	KONUT	179	/	90014	192	18988	2+1 C	81,50	925	105	112,43	56,6	700	75.386	41.601	64.133	181.120	320.000
G	65	4.kat	KONUT	159	/	90014	192	18989	2+1 B	72,39	925	87	93,9	56,6	700	66.963	34.469	54.218	155.650	275.000

G	66	4.kat	KONUT	211	/	90014	192	18990	3+1 B	96,07	925	126	133,91	56,6	700	88.863	49.921	70.636	209.420	370.000
G	67	4.kat	KONUT	216	/	90014	192	18991	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	68	3+4.kat	DUBLEKS KONUT	239	/	90014	192	18992	3+1 DUBLEX	108,82	925	132+55	180,65	56,6	700	100.655	114.400	39.645	254.700	450.000
G	69	4.kat	KONUT	216	/	90014	192	18993	3+1 A	98,34	925	150	157,43	56,6	700	90.969	59.430	78.831	229.230	405.000
G	70	3+4.kat	DUBLEKS KONUT	239	/	90014	192	18994	3+1 DUBLEX	108,82	925	132+55	180,65	56,6	700	100.655	114.400	39.645	254.700	450.000
G	71	4.kat	KONUT	285	/	90014	192	18995	4+1 A	129,76	925	204	211,82	56,6	700	120.028	80.825	99.127	299.980	530.000
G	72	4.kat	KONUT	201	/	90014	192	18996	3+1 B	91,52	925	126	133,91	56,6	700	84.651	49.921	74.847	209.420	370.000
TOPLAM																			15.497.080	27.380.000

1329 PARSEL, KREŞ BLOĞU

Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı		Cilt No	Sahife No	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Net Alan	Brüt Alan	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)	
KREŞ	1	Zemin	ANAOKULU	566	/	90014	193	18997	257,70	925	236	267,64	0	700	238.372	0	0	238.372

1329 PARSEL, MARKET BLOĞU																	
Blok No	Bağ.böl. no	Kat	Niteliği	Arsa Payı			Cilt No	Sahife No	Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim Değeri (TL)	Alanı	İnşaat Seviyesi %	İnşaat birim maliyeti (TL)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Şerefiye (TL)	Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri (TL)
G	1	Zemin	DÜKKAN	86	/	90014	193	18998	39,16	925	30,29	0	700	36.219	0	0	36.219
G	2	Zemin	DÜKKAN	94	/	90014	193	18999	42,80	925	32,31	0	700	39.588	0	0	39.588
G	3	Zemin	DÜKKAN	86	/	90014	193	19000	39,16	925	30,29	0	700	36.219	0	0	36.219
G	4	1 Kat	DÜKKAN	86	/	90014	193	19001	39,16	925	30,29	0	700	36.219	0	0	36.219
G	5	1 Kat	DÜKKAN	86	/	90014	193	19002	39,16	925	30,29	0	700	36.219	0	0	36.219
G	6	1 Kat	DÜKKAN	86	/	90014	193	19003	39,16	925	30,29	0	700	36.219	0	0	36.219
G	7	Zemin + 1 Kat	DUBLEKS MARKET	1022	/	90014	193	19004	465,32	925	572,97	0	700	430.416	0	0	430.416
TOPLAM																651.099	

DEĞERLERİN İÇMALİ

BLOK	BAĞIMSIZ BLM SAYISI	İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞER TL
A	110	15.386.510
B	84	13.744.800
C	60	12.975.323
D	70	15.852.703
E	30	4.838.770
F	50	10.262.260
G	72	15.097.080
KREŞ	1	238.372
MARKET	7	651.099
TOPLAM	484	89.046.917

Toplam değer yaklaşık olarak 89.000.000.- TL olarak hesap ve tespit etmiştir.

4-11 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün ruhsat bilgileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Parsel üzerinde inşası planlanmış ve bununla ilgili tüm yasal izinleri alınmış projenin hayata geçirilmesi en etkin verimli kullanım şeklinin olduğu düşünülmektedir.

4-13 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Boş arazi değeri raporumuzun önceki bölümlerinde belirlenmiştir.

4-14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

7 konut bloğu, 1 market bloğu ve 1 kreş' den oluşan proje bağımsız bölüm bazlı değerlemeye tabi tutulmuş, değerlemede arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenirken yapılaşmaların değeri; önce inşaat seviyelerinin belirlenmesi, daha sonra emsal karşılaştırma yönteminden hareketle bağımsız bölümlerin bitmiş değerlerinin tespiti yapılmış, bitmiş değerlerden hareketle de inşaat seviyesine göre değer tespitinde bulunulmuştur. İnşasına başlanılmamış bağımsız bölümlerin ise sadece arsa paylarına değer verilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Yasal olarak yapılması gerekenler yapılmış, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak alınmıştır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul projesinde 484 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İnşasına başlanıldığı tarihten itibaren bağımsız bölümler satışa arz edilmiş ve çoğunluğu satılmış ancak mülkiyet değişimi yapılmamış, tapu kayıtlarında tüm bağımsız bölümlerin sahibi bölümünde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş görünmektedir. Bu sebebe bağlı olarak değerlendirme tüm bağımsız bölümleri kapsar tarzda yapılmıştır.

Örnek teşkil etmesi adına; satışların nasıl yapıldığı, belgelerinin neler olduğu ve tapu kaydında son durum araştırılmış ve belgeleri aşağıda verilmiştir.

Satış satış vaadi sözleşmesi ile yapılmıştır,

Örnek alınan satış vaadi sözleşmeleri:

- A Blok 12 nolu, 3+1C tipi konut, 350.000.- TL bedelle 21.11.2011 tarihinde bir gerçek kişiye, peşinat alınmak ve taksitler halinde ödeme taahhüdü alınmak suretiyle Tahsis Anlaşması ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (Peşin Ödemeli) mukabili satılmıştır.
- B Blok 3 nolu, Z-1+1,5 tipi konut, 228.000.- TL bedelle 09.01.2012 tarihinde bir gerçek kişiye, peşinat alınmak ve taksitler halinde ödeme taahhüdü alınmak suretiyle Tahsis Anlaşması ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (Peşin Ödemeli) mukabili satılmıştır.

- C Blok 5 nolu, Z-2+1B konut, 281.000.- TL bedelle 25.01.2012 tarihinde bir gerçek kişiye, peşinat alınmak ve taksitler halinde ödeme taahhüdü alınmak suretiyle Tahsis Anlaşması ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (Peşin Ödemeli) mukabili satılmıştır.

Peşinatlar ve tahsil edilen taksitlerin avans hesaplarında bekletildiği İŞ GYO yetkilisinden öğrenilmiştir.

Bu satış ve kayıt düzenine bağlı olarak bağımsız bölümler GYO portföyünde yer almaktadır. Mevzuata bu durumun uygun olması kabulü ile değerlemesi yapılan projenin, GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 11.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;

Değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 40.983,24 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın üzerinde inşası devam eden 484 adet bağımsız bölüm inşaat seviyeleri dikkate alınarak değerlemeye tabi tutulmuş ve bağımsız bölüm bazında değerlerin listesi 4-10 bölümünde verilmiştir.

Tüm bağımsız bölümlerin rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyelerine göre toplam cari pazar değerleri ;

KDV Hariç Cari Pazar Değeri : 89.000.000.- TL (Seksendokuzmilyontürklirası)
KDV Değeri : 16.020.000.- TL (Onaltımilyonyirmibintürklirası)
KDV Dahil Cari Pazar Değeri : 105.020.000.- TL (Yüzbeşmilyonyirmibintürklirası)

olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar

Oğuzhan ALTUN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401956



Gökhan ÇEBİ
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132



Deniz ARSLAN
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



Değerlemeyi Kontrol Edenler
S.Selda AKAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400326



D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131



A.Ozan FİRUZBAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209



Şirket Kaşe Ve İmzası



EKOL
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgesi
- Yapı ruhsatları
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,